

Observatoire de Recherche sur Beyrouth et la Reconstruction

Lettre d'information

10

Editorial

La parution récente d'ouvrages et la tenue de rencontres sur la ville témoignent de la vitalité des réflexions sur l'urbain et l'aménagement au Liban. En effet, le colloque de l'Ordre des Architectes (nov. 97) sur la Reconstruction des villes après les guerres a mis en évidence le décalage entre les reconstructions d'il y a 50 ans et celles d'aujourd'hui. Les références aux grandes politiques publiques sont de nos jours contrebalancées par des pratiques de partenariat où le secteur privé a une part très importante. La reconstruction libanaise s'inscrit pleinement dans les orientations contemporaines de l'aménagement.

Par ailleurs, des ouvrages collectifs *(Regards croisés* d'URBAMA et *Beyrouth-Grand Beyrouth* du CERMOC) sont riches par la diversité des sujets et des auteurs, mais montrent la difficulté d'aborder de façon globale la reconstruction des villes au Liban.
Toutefois, de nouveaux projets de recherche s'élaborent, témoignant de réflexions sur la reconstruction et la réconciliation au Liban (CERMOC - Orient Institut) ou sur des thèmes plus larges comme l'interface entre l'agriculture et l'urbanisation sur le littoral (CERMOC, IUALBA, INAPG...).

Parallèlement, on voit apparaître une recherche approfondie, abordant la complexité des outils techniques *(Réglementation et formes urbaines,* CERMOC), l'architecture (IUALBA-URBAMA), l'énergie et l'environnement à Beyrouth (Synergy à l'USJ) ou les acteurs de la production de la ville (C. Eddé sur la Municipalité de Beyrouth pendant le Mandat), qui vient compléter les approches existantes sur les pratiques sociales et les représentations.

Enfin, la parution du recensement des immeubles et des établissements du Liban (1995-1997) rend possible des analyses plus fiables qui dépassent l'échelle locale. Cette contribution de l'Administration Centrale de la Statistique, malgré les réserves liées à l'outil lui-même, fournit une aide très utile aux milieux scientifiques et techniques (voir les Indicateurs de la reconstruction sur le parc immobilier dans la région Centre).

Eric HUYBRECHTS

TRAVAUX EN COURS

La mise en place de la ville moderne de Beyrouth Pratiques, acteurs et pouvoirs urbains à l'époque du Mandat (1918-1946)

Carla EDDE[1]

Les années du Mandat français sur la Syrie et le Liban (1918-1946) constituent une période déterminante pour Beyrouth. Le pouvoir mandataire en fait son centre politique au Levant, la ville devient alors capitale d'Etat et métropole régionale. Très rapidement, elle change d'échelle. Le mécanisme de croissance enclenché déjà au siècle précédent s'accélère et Beyrouth, qui compte quelque 100 000 habitants vers 1900, devient une agglomération millionnaire en moins de cinquante ans[2]. Entre 1922 et 1936, sa superficie passe de 460 hectares à près de 1200 hectares (banlieues non comprises)[3]. Les problèmes posés par la vitesse de cette urbanisation mettent les édiles face à de nouvelles questions, que le contexte historique et l'imbrication des fonctions urbaines compliquent davantage.

A la tête de la gestion urbaine, la Municipalité, une institution qui date de 1868, est reconduite dans ses fonctions. Dans le cadre d'un mémoire pour l'obtention du Diplôme d'Etudes Approfondies (DEA), nous nous sommes fixé comme premier objectif de nous familiariser avec cette institution qui est au cœur des enjeux de la ville et qui demeure peu connue dans l'ensemble. Il s'agissait en particulier de déterminer son mode de fonctionnement interne et ses champs de compétence. Nous sommes donc partie de l'analyse du cadre législatif dans lequel s'inscrit son action, complétée par une étude ponctuelle des débats du conseil municipal portant sur une période courte (sept. 1927-fév. 1928) mais qui nous a semblé, après rapide consultation de l'ensemble des archives municipales de l'époque du Mandat, représentative du quotidien de l'action municipale sur l'espace urbain[4].

Cette étude a montré que l'action municipale sur l'espace urbain est structurée selon trois grands axes. Le premier consiste en la mise en place du réseau routier, qui répond souvent à la demande en matière de construction. C'est une activité très florissante en ville à l'époque et qui détermine l'intervention municipale dans les différents quartiers, au fur et à mesure de leur densification. Le second thème récurrent est l'hygiène et la santé publiques. Les édiles se préoccupent fortement de doter la ville d'une infrastructure sanitaire même si le budget handicape fortement leur action, souvent très lente. Le troisième et dernier axe est l'embellissement de la ville, ou plutôt du centre-ville, érigé en façade moderne de la cité. En effet, si le conseil s'occupe de la modernisation et de l'équipement des différents quartiers de la ville, *Bayrout al Qadimat* constitue le secteur d'intervention privilégié par l'administration municipale. Pour le cœur historique de la ville et son centre économique, entièrement restructuré, « il faut faire comme cela se fait dans les pays civilisés » et en Europe, c'est-à-dire adopter des normes et, par exemple, rejeter ce qui est inesthétique et qui défigure l'aspect d'une rue. Nous avons aussi relevé l'absence de la Municipalité dans le secteur social ou encore au niveau de l'enseignement ou de la gestion des cimetières, tous domaines qui sont laissés aux institutions tra-ditionnelles, essentiellement communautaires.

[1] Thèse de doctorat d'histoire en cours, université d'Aix-Marseille I et université Saint-Joseph, sous la direction de R. Ilbert et R. Assaf, oct. 1998

[2] COURBAGE Y., FARGUES P., *La situation démographique au Liban,* 1974, p. 9 et suiv.

[3] Selon l'urbaniste Michel Ecochard, Compte rendu de la réunion du 30 juillet 1942 sur la ville de Beyrouth, p. 1 ; M.A.E., Nantes, fonds Beyrouth, 1er versement, carton 1347.

[4] La pertinence de ce choix, aléatoire au départ, nous a été confirmée par la suite. En effet, cette période n'est pas placée sous le signe d'un grand projet en particulier, qui perturberait le fonctionnement normal du conseil. Par ailleurs, cette impression est confortée par la lecture de quelques comptes-rendus mensuels sur l'action de la Municipalité à l'époque, rédigés par le conseiller français du municipe de Beyrouth, par exemple le *Résumé succinct des affaires importantes traitées par la municipalité de Beyrouth en janv.-fév. 1924 ;* M.A.E., Nantes, fonds Beyrouth, 1er versement, carton 2436c.

A partir de là, nous pouvions déjà formuler un constat provisoire à différents niveaux : la Municipalité intervient dans la formation de la ville, mais dans une configuration complexe des acteurs dans laquelle son rôle n'apparaît pas prépondérant malgré ses ambitions ; la politique urbaine de la Municipalité se place dans ce que Marcel Roncayolo définit comme le « complexe classique qui s'organise autour des trois valeurs centrales : l'embellissement, la circulation, l'hygiène » - typique d'une certaine conception de l'urbanisme[5].



La place des Canons à l'époque du Mandat
(source : DEBBAS F., *Beyrouth, notre mémoire,* Naufal, 1986, p. 71)

Ces premiers éléments peuvent-ils être généralisés à l'ensemble de la période du Mandat ? Dans quelle mesure ce modèle est-il importé, voire imposé, ou négocié et redéfini loca-lement ? L'époque du Mandat entraîne-t-elle une rupture fondamentale en matière de gestion urbaine par rapport à la période précédente, et en particulier par rapport aux changements intervenus pendant les *tanzimat ? (*sachant qu'elle n'a pas réellement entraîné un renouvellement radical des personnes et de l'élite urbaine qui siège le plus souvent au conseil municipal, comme nous l'avons remarqué dans notre travail préliminaire).

Toutes ces questions que nous posions au terme de ce travail, nous nous proposons de les reprendre et d'en élargir les perspectives dans le cadre de notre thèse. L'étude de la mise en place de la ville « moderne », à partir de l'analyse de l'intervention municipale sur l'espace urbain et des modalités de prise de décision, en montrant les rapports de force et les enjeux entre les pouvoirs, devrait permettre de comprendre le fonctionnement et la structure qui sont à l'origine de l'équilibre urbain beyrouthin entre les années vingt et les années quarante.

Ce travail se situe dans la lignée des recherches menées sur Beyrouth par des historiens comme Leila Fawaz[6] ou May Davie[7], des sociologues comme Nabil Beyhum[8], des géographes, des urbanistes, etc. Il se veut une contribution à l'histoire urbaine du Liban et propose un éclairage original sur la ville à travers l'institution municipale, peu étudiée jusqu'ici au Liban ou en ce qui concerne les grandes villes de la région.

LES SOURCES

Investie d'attributions et de compétences étendues, la Municipalité est amenée progressivement à développer une bureaucratie de plus en plus complexe pour pouvoir remplir son rôle. Des registres relatifs à cette organisation sont conservés au siège de la Municipalité. Ils forment une suite presque continue entre 1919 et 1946. Y sont consignés avec plus ou moins de détails les résultats des délibérations et les décisions adoptées par le conseil municipal à l'occasion de sa réunion hebdomadaire. Le conseil ne peut intervenir que sur les sujets inscrits à l'ordre du jour : tout ce qui a trait à l'urbanisme est de son ressort, du moins au niveau du suivi de la réalisation des projets.

L'intérêt de ces archives encore inexploitées est manifeste pour écrire l'histoire de

5 RONCAYOLO M., *Les grammaires d'une ville,* Paris, Editions de l'EHESS, 1996, p. 450.

6 FAWAZ L., *Merchants and Migrants in Nineteen-century Beirut,* Cambridge, Mass., Harvard University Press, 1983 ; "The Changing Balance of Forces between Beirut and Damascus in the Nineteenth and Twentieth Centuries", in *Revue du Monde Musulman et de la Méditerranée,* n° 55-56, 1990, p. 208-214.

7 DAVIE M., *Beyrouth et ses faubourgs (1840-1940),* Beyrouth, Les Cahiers du CERMOC, Collection des Etudes Urbaines, n° 15, 1996 ; « La millat grecque-orthodoxe de Beyrouth 1800-1940 », thèse de doctorat sous la direction de D. Chevallier, Paris, Université de Paris-Sorbonne, 1993.

8 BEYHUM N., « Espaces éclatés, espaces dominés. Etude de la recomposition des espaces publics centraux de Beyrouth de 1975 à 1990 », thèse de doctorat, Lyon, Université Lyon II, 1991, 2 vol.

l'institution municipale, identifier les membres du conseil, déterminer comment il remplit ses fonctions, analyser son action sur la ville (en étudier les avancées mais aussi les limites) et, éventuellement, analyser la genèse de la prise de décision dans ce cadre, etc.

Bien entendu, comme il est pratiquement impossible à un seul chercheur de dépouiller et de retranscrire intégralement l'ensemble de ces registres (de deux ou trois cents pages en général par registre), nous avons opté pour une approche croisée : une fois les thèmes essentiels définis sur la base de notre travail de DEA et de l'étude de cas comparables, un échantillon de l'ordre de 25 % sera dépouillé (seront retranscrits les registres relatifs à l'exercice d'une année sur quatre : 1919, 1923, 1927, 1931, 1935, 1939 et 1943). A la lumière des informations obtenues par ce biais, nous effectuerons des sondages ponctuels dans les autres registres pour connaître la position du conseil par sur des questions précises.
Cette source principale sera complétée par d'autres sources déjà bien connues, les archives diplomatiques françaises. Les archives du Haut-commissariat de la République française en Syrie et au Liban, conservées à Nantes et à Paris, comprennent la correspondance échangée entre les différents services du Haut-commissariat et le ministère français des Affaires étrangères. Ce fonds n'a pas fait l'objet d'un dépouillement systématique sur les questions d'histoire urbaine. Vu l'enjeu que la ville représente pour les responsables français, il constitue une source très importante pour écrire l'histoire de Beyrouth à l'époque du Mandat.
Le croisement de ces deux types de sources, complétées au besoin par des sondages dans la presse ou dans certains fonds privés, permettra d'avoir une vision plus complète de la réalité urbaine durant la période considérée.

Un espace partagé

Nous envisageons donc un travail d'histoire urbaine et sociale ; l'accent sera mis sur les acteurs, les discours et les pratiques en matière de gestion urbaine[9] plus que sur l'histoire de l'urbanisation de Beyrouth. C'est pourquoi il semble éclairant de partir d'une étude de la Municipalité, lieu, sinon de décision, du moins de convergence des différents acteurs et des enjeux multiples en cause.
En effet, l'étude de l'action municipale en 1927 a permis d'établir une liste incomplète mais déjà longue des acteurs qui sont partie prenante dans la gestion de la ville ; nous l'avons complétée depuis. On peut déjà dégager différents niveaux où s'exprime la réalité des pouvoirs.

La Municipalité a une structure bicéphale : elle comporte un organe exécutif, représenté par un fonctionnaire nommé par l'Etat, le *mohafez*-président du conseil, et un organe délibératif, le conseil municipal, corps élu qui représente la ville (et où sont sur-représentées les colonies étrangères). La dualité ville/Etat s'y joue et les tensions doivent être réglées à ce niveau pour éviter la paralysie de la Municipalité et l'asphyxie de la ville. La question de la prise de décision se pose donc, d'une part, au niveau interne – même si peu de choses sont clairement exprimées à ce sujet dans les archives municipales, ce qui est déjà un signe en soi. A travers l'étude menée en 1927-1928, on perçoit déjà des alliances internes et des réseaux d'intérêts de nature à la fois culturelle, sociale et économique même si les lignes de partage sont encore floues. Il nous semble donc intéressant de suivre cette première piste.

D'autre part, la Municipalité dans son action doit composer avec les autres acteurs du pouvoir urbain :

- le pouvoir mandataire qui représente simultanément le pouvoir central et les intérêts français dans la région, deux fonctions qu'il n'est pas toujours aisé de concilier ;
- les sociétés concessionnaires à capitaux étrangers qui assurent plusieurs services publics et qui disposent de relais influents en France, mais aussi sur place, puisqu'ils comptent parmi leurs actionnaires des

[9] A titre d'exemple, on citera notamment : Anastassiadou M., « Réaménagement du cadre urbain et changement social dans l'Empire ottoman à l'âge des réformes : le cas de Salonique (1830-1912) », Paris, thèse de doctorat en histoire, sous la direction de G. Veinstein, Ehess, 1995 ; Coquery-Vidrovitch C. (dir.), *La ville européenne outre-mer : un modèle conquérant ? (XVe-XXe siècles),* Paris, l'Harmattan, 1996 ; David J.-C., « Ingénieurs, urbanisme et pouvoirs locaux à Alep », *Bâtisseurs et bureaucrates. Ingénieurs et sociétés au Maghreb et au Moyen-Orient,* Etudes sur le Monde Arabe n°4, Lyon, 1990 ; Ilbert R., *Alexandrie 1830-1930,* Le Caire, Ifao, 1996, 2 vol.

notables beyrouthins, et notamment des membres du conseil municipal ou encore des députés ;
- après 1926 et la promulgation de la République Libanaise, l'Etat libanais, à travers ses différentes instances - en particulier le ministère de l'Intérieur dont relève la Municipalité de Beyrouth, mais aussi le Parlement, amené à voter tous les décrets concernant l'organisation de la gestion urbaine ou encore les grands projets d'aménagement qui exigent des budgets exceptionnels ;
- les communautés confessionnelles, très présentes dans les domaines de la santé et de l'enseignement et qui sont de grands propriétaires fonciers à travers leurs biens *waqf* ;
- les associations professionnelles influentes en ville - telle par exemple l'Association des commerçants de Beyrouth, fondée en 1921 - qui se sont organisées pour la sauvegarde des intérêts économiques des entrepreneurs locaux ;
- enfin, une population plus large et plus complexe, tant par son origine géographique que par sa composition communautaire, ethnique, son profil socio-économique ou encore son niveau d'éducation, qui s'initie progressivement aux méthodes « modernes » de mobilisation et de lutte pour ses intérêts, encadrée par des syndicats et des partis politiques qui se mettent en place à l'époque, et soutenue par une presse souvent contestataire.

S'ajoute la tension créée par la présence armée d'un pouvoir tout juste toléré par une grande partie de la population, incitant à une mobilisation partisane qui parfois rassemble l'ensemble de la population beyrouthine dans une unanimité affirmée et revendiquée, laquelle reste sans équivalent aux périodes précédente ou suivante. Il nous semble donc qu'à Beyrouth en particulier se crée un espace particulièrement favorable à un jeu politique complexe où les groupes et les individus sont amenés à négocier, où se constituent des réseaux et où l'équilibre est continuellement redéfini au vu des développements sur la scène locale, régionale et internationale. Il faut également envisager l'hypothèse que les individus fonctionnent selon des multi-appartenances qui ne sont pas exclusives les unes des autres, ce qui d'ailleurs favorise la négociation[10].

Il nous semble pertinent, pour analyser la ville et le processus historique en cours, d'avancer l'hypothèse heuristique selon laquelle la ville constitue un laboratoire de socialisation privilégié : l'éducation, la pénétration croissante du capitalisme et la modernisation des structures économiques impliquent la complexification de la vie sociale et politique, entraînant l'apparition de nouveaux acteurs. Le mouvement amorcé à l'époque précédente, la *Nahda,* se poursuit et se transforme qualitativement et quantitativement. La vulgarisation ou l'apprentissage de la « modernité urbaine », le confort, la technique concernent ou impliquent désormais tous les citadins. La notion d'intérêt de la collectivité fait son chemin ; « l'opinion publique » devient un enjeu. Beyrouth s'affirme comme le lieu de prédilection de manifestations de toutes sortes : des nationalistes, des féministes, des syndicats, etc. On est, semble-t-il, bien loin de l'univers des « clubs » de la période ottomane, réservés à une élite urbaine.

A priori, le cadre du Mandat délimite les frontières chronologiques de notre recherche de manière pertinente, vu la spécificité de cette période du point de vue politique. Il faudra certes vérifier si les rythmes urbains correspondent bien aux découpages chronologiques liés aux ruptures politiques, tant en amont qu'en aval. Toutefois, le travail ainsi envisagé propose d'apporter un nouvel éclairage sur une période relativement courte mais préfigurant les changements à venir. L'analyse des structures d'hier permettra peut-être de mieux comprendre la désarticulation d'aujourd'hui[11].

[10] L'exemple de Michel Chiha est à ce titre représentatif : ce banquier et notable beyrouthin, qui a siégé au conseil municipal pendant plusieurs années, est en 1931, lors du boycott de l'électricité et des tramways par les habitants de la ville, membre du conseil d'administration de la Société des tramways et de l'éclairage de Beyrouth, contre laquelle est dirigé le mouvement. Il est présent lors des manifestations populaires et se propose d'être le porte-parole des revendications des habitants devant le Parlement libanais, en sa qualité de député de la ville. En 1935, il est, ainsi que le *mohafez* de la ville, vivement critiqué par le Haut-Commissaire, qui renvoie le fonctionnaire mais ne peut que réprimander l'édile.

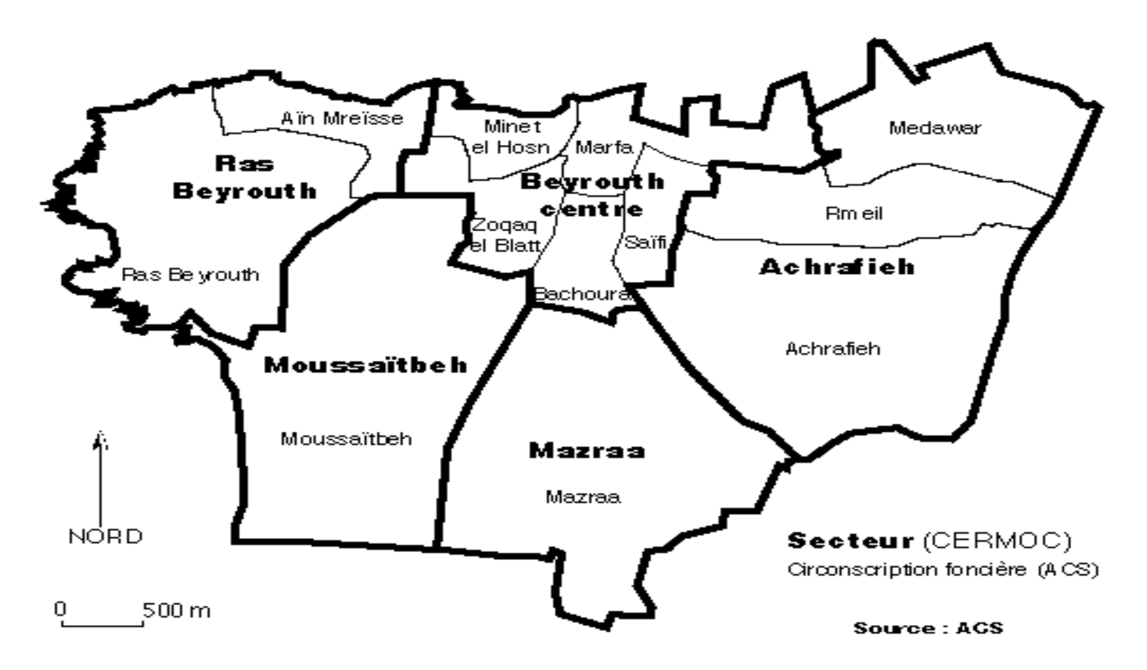
[11] ILBERT R., « De Beyrouth à Alger, la fin d'un ordre urbain », in *Vingtième siècle,* oct.-déc. 1991, p. 15-24.

INDICATEURS DE LA RECONSTRUCTION

LE PARC IMMOBILIER DANS LA RÉGION CENTRE

La situation du parc immobilier dans la région Centre (*mohafazats* de Beyrouth et du Mont-Liban) en 1996, est analysée à partir de données concernant différents secteurs géographiques : d'une part, le *mohafazat* du Mont-Liban, ses 6 *cazas* comprenant 9 zones inscrites dans la banlieue de Beyrouth1[1] et 19 zones hors banlieue ; d'autre part, Beyrouth municipe et ses 12 circonscriptions foncières, qui ont été regroupées en cinq zones2[2].

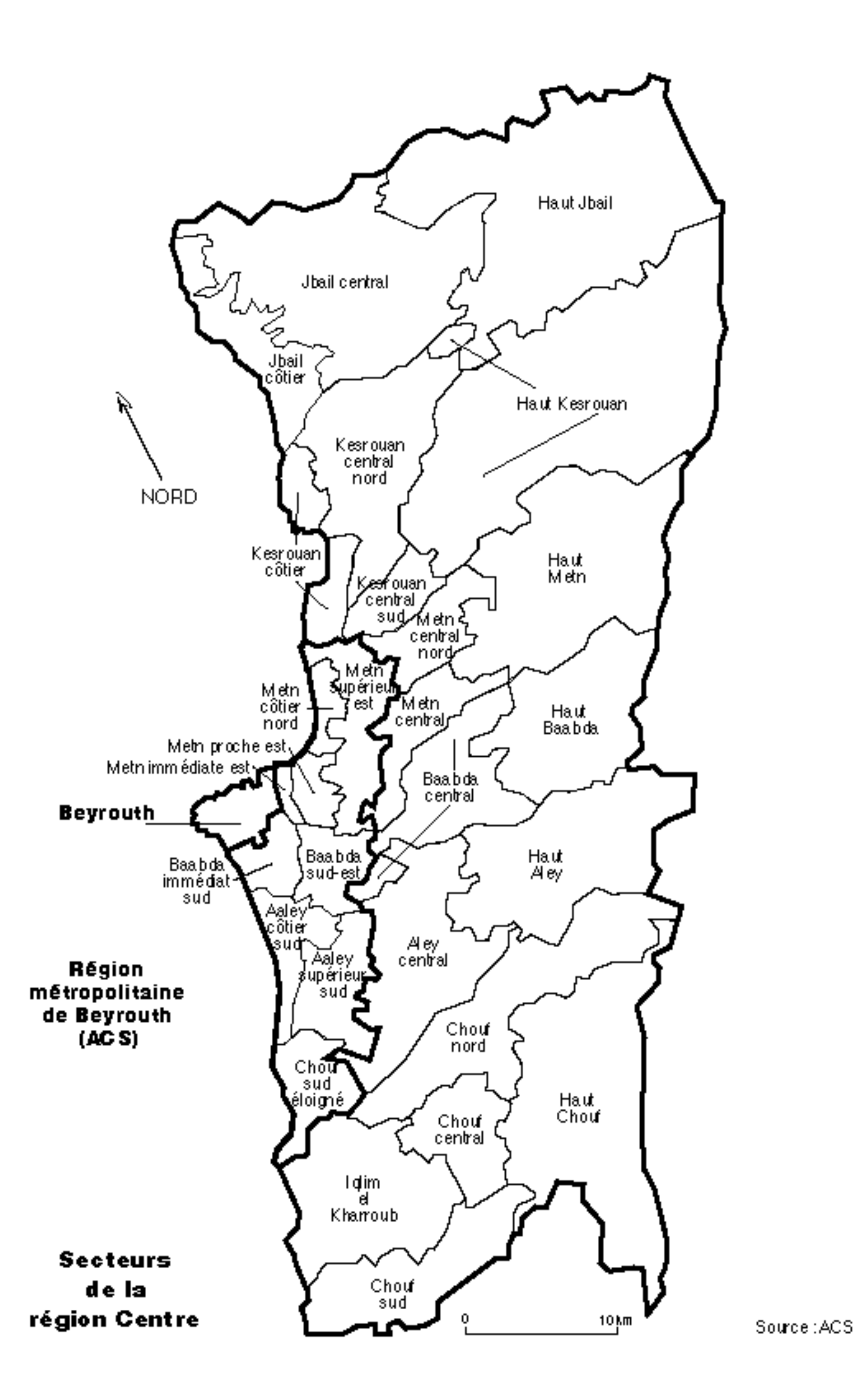
REGION CENTRE			
Mont-Liban			**Beyrouth**
Banlieue	***Hors banlieue***		***Zones d'étude***
Metn côtier nord (c.n.)	Haut Jbail	Haut Baabda	Beyrouth centre
Metn immédiat est (i.e.)	Jbail central	Baabda central	Ras Beyrouth
Metn proche est (p.e.)	Jbail côtier	Haut Aley	Moussaïtbeh
Metn supérieur est (s.e.)	haut Kesrouan	Aley central	Mazraa
Baabda sud immédiat (s.i.)	Kesrouan central nord	Haut Chouf	Achrafieh
Baabda sud-est (s.e.)	Kesrouan central sud	Chouf nord	
Aley côtier sud (c.s.)	Kesrouan côtier	Chouf central	
Aley supérieur sud (s.s.)	Haut Metn	Iqlim el	
Chouf banlieue sud (b.s.)	Kharroub		
	Metn central nord	Chouf sud	
	Metn centra		



Cinq secteurs et douze circonscriptions foncières du mohafazat de Beyrouth

[1] L'Administration Centrale de la Statistique (acs) définit la banlieue selon des regroupements de circonscritions foncières. Cette zone correspond approximativement à la région métropolitaine de Beyrouth (rmb) - concept utilisé dans le cadre d'études stratégiques par l'administration -, hormis Beyrouth municipe. La rmb exclut de fait des secteurs comme Jounieh, Zouk Mikaël, Aley…, soit environ 25% de l'agglomération beyrouthine (cf. article « Densités beyrouthines », in Lettre d'information de l'Orbr n°9). Dans le présent article, on notera donc RMB_{ACS} la réunion de Beyrouth municipe et de la banlieue telle que définie par l'acs.

[2] Beyrouth centre : circonscriptions de Bachoura, Marfa', Minet el-Hosn, Saïfi et Zoqaq el-Blatt ; Ras Beyrouth : circonscriptions de Aïn el-Mreissé et Ras Beyrouth ; Moussaïtbeh : circonscription de Moussaïtbeh; Mazraa : circonscription de Mazraa ; Achrafieh : circonscriptions de Achrafieh, Medawar et Rmeïl.


Haut Jbail
Jbail central
Jbail côtier
Haut Kesrouan
NORD
Kesrouan central nord
Kesrouan côtier
Kesrouan central sud
Haut Metn
Metn central nord
Metn supérieur est
Metn côtier nord
Metn central
Haut Baabda
Metn proche est
Metn immédiate est
Baabda central
Beyrouth
Baabda sud-est
Haut Aley
Baabda immédiat sud
Aaley côtier sud
Aley central
Aaley supérieur sud
Région métropolitaine de Beyrouth (ACS)
Chouf nord
Chouf sud éloigné
Haut Chouf
Chouf central
Iqlim el Kharroub
Secteurs de la région Centre
Chouf sud
0
10 km
Source : ACS

Les sources

Les analyses présentées ci-dessous ont pour sources deux études de l'Administration Centrale de la Statistique (acs), consacrées respectivement à la ville de Beyrouth et au mohafazat du Mont-Liban en 1996[3]. Les bases de données utilisées correspondent à des enquêtes de terrain effectuées à partir de septembre 1995. Celles-ci distinguent trois types d'unités statistiques en matière d'immobilier : les immeubles, les locaux et les établissements. Les premiers sont définis comme des constructions à part entière, constituées d'un ou plusieurs étages et ayant un accès indépendant sur la voie publique. Les deuxièmes sont considérés comme des unités faisant partie d'un immeuble, mais ayant un accès indépendant de l'entrée principale ; ils peuvent abriter des fonctions résidentielles, économiques, associatives, administratives... La troisième catégorie, qui recouvre les locaux à fonction exclusivement économique, fera l'objet d'une étude ultérieure plus approfondie.

Les paramètres de l'analyse

Cette analyse - visée par l'Administration Centrale de la Statistique - comporte trois parties, concernant respectivement les **immeubles**, les **locaux** et les **logements**. Les immeubles sont d'abord examinés à travers cinq variables : période de construction, nombre d'étages, état du bâti, équipement, usage ; les locaux sont ensuite classés selon leur fonction ; les logements, selon leur occupation.

Les données analysées ici doivent nous permettre de mieux comprendre la façon dont se structure l'espace dans la région Centre. Plusieurs questions trouvent des éléments de réponse à travers une première exploitation de ces données comme, par exemple : quel est le poids du boom de la reconstruction dans le stock bâti de la région Centre ? La dynamique immobilière de la guerre a-t-elle été aussi puissante que souvent annoncé ? Le patrimoine bâti ancien a-t-il presque disparu ? Après 6 ans de reconstruction, dans quel état se trouve le bâti et son équipement ? La reconstruction apporte-t-elle une construction importante d'immeubles de grande hauteur ? Où se situent les principales dynamiques constructives depuis 40 ans ? Les mutations spatiales sont-elles plus fortes à Beyrouth qu'en banlieue ? Où se concentrent les activités économiques et comment se mêlent-elles aux fonctions résidentielles ? A quoi correspondent les locaux vides ?

Sans prétendre traiter toutes ces questions, les éléments fournis dans cette analyse apportent un premier cadrage qui, loin des perceptions subjectives, permet de mieux cibler de nouvelles interrogations. Ainsi, la question du patrimoine apparaît moins comme un problème de nombre de bâtiments anciens, encore très nombreux, qui disparaîtraient sous les nouvelles constructions, que de préservation d'immeubles de qualité ou d'ensembles urbains constitués qui disparaissent ou sont placés dans un environnement qui dégrade leur caractère. De même, la reconstruction apparaît beaucoup plus importante dans les quartiers plus populaires de la banlieue sud qu'à Beyrouth ou dans la banlieue nord. Ici, les projets phares de la reconstruction ne sont pas les principaux supports de l'activité immobilière. Enfin, la guerre a réellement ralenti l'activité constructive, malgré des à coups assez courts et très localisés.

Cette nouvelle base de données permet donc de mieux replacer les questionnements sur la reconstruction dans leur contexte. Sans apporter des analyses fines - il faudra attendre la publication des données à l'échelle des localités - ces premiers cadrages peuvent servir de support pour des analyses qualitatives à effectuer, indispensables pour mieux comprendre le sens des résultats exposés ici.

Ceux-ci se présentent de la manière suivante. Chaque variable est exposée sous la forme d'un tableau, décomposé en secteurs géographiques : Beyrouth municipe (1), banlieue (2), RMBacs (3) = (1)+(2), reste du Mont-Liban (4), Mont-Liban (5) = (2)+(4) ; le total représentant la région Centre (6) = (1)+(5). Selon les cas, quelques tableaux plus détaillés apportent davantage de précisions quant à l'une ou l'autre de ces zones.

---

[3] *La ville de Beyrouth, début de 1996 (résultats du recensement des immeubles et des établissements),* Etudes statistiques n°3, acs, septembre 1996 ; *Le Mohafazat du Mont-Liban en 1996 (résultats du recensement des immeubles et des établissements),* Etudes statistiques n°6, acs, octobre 1997.

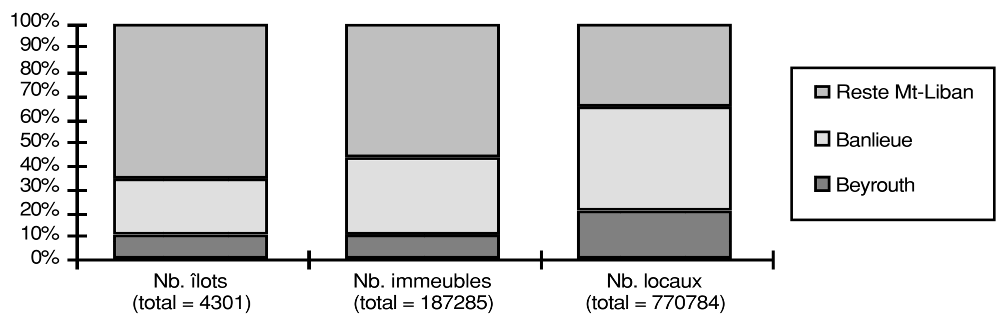
I. RÉSULTATS GÉNÉRAUX

Nombre d'îlots[4], nombre d'immeubles, nombre de locaux

	Beyrouth		Banlieue		Total RMB_{ACS}		Reste Mt-Liban		Total Mt-Liban		Région Centre	
Nb. îlots	450	*10%*	1 001	*23%*	1 451	*34%*	2 850	*66%*	3 851	*90%*	4 301	*100%*
Nb. immeubles	18 810	*10%*	62 064	*33%*	80 874	*43%*	106 411	*57%*	168 475	*90%*	187 285	*100%*
Nb. locaux	159 438	*21%*	342 820	*44%*	502 258	*65%*	268 526	*35%*	611 346	*79%*	770 784	*100%*

Remarque : 65% des locaux de la région Centre sont concentrés dans la RMB ; les locaux sont significativement plus nombreux en banlieue que dans le reste du Mont-Liban.

Répartition des îlots, immeubles et locaux par grands secteurs géographiques dans la région Centre



Remarques : les îlots ne sont pas tout-à-fait homogènes, en général un peu plus denses (nombre d'immeubles par îlot) en banlieue qu'à Beyrouth et un peu moins denses dans le reste du Mont-Liban. En moyenne, dans la région Centre, il y a 4,12 locaux par immeuble avec de fortes disparités selon les secteurs (8,48 à Beyrouth ; 5,52 en banlieue et 2,52 dans le reste du Mont-Liban).

II. LES IMMEUBLES

1. Période de construction

1.a. Région Centre

	Beyrouth		Banlieue		Total RMB		Reste Mt-Liban		Total Mt-Liban		Région Centre	
Indéterminée	2 026	*12%*	6 674	*12%*	8 700	*12%*	7 611	*8%*	14 285	*10%*	16 311	*10%*
Avant 1950	7 048	***40%***	8 535	*15%*	15 583	*21%*	21 024	*22%*	29 559	*20%*	36 607	*22%*
1951-1970	4 814	*28%*	16 847	*30%*	21 661	*29%*	28 378	*30%*	45 225	*30%*	50 039	*30%*
1971-1975	1 228	*7%*	6 082	*11%*	7 310	*10%*	9 065	*10%*	15 147	*10%*	16 375	***10%***
1976-1980	649	*4%*	5 683	*10%*	6 332	*9%*	6 347	*7%*	12 030	*8%*	12 679	*8%*
1981-1985	613	*4%*	3 636	*6%*	4 249	*6%*	6 628	*7%*	10 264	*7%*	10 877	*6%*
1986-1990	400	*2%*	2 916	*5%*	3 316	*5%*	5 851	*6%*	8 767	*6%*	9 167	*5%*
1991-1995	690	***4%***	5 770	*10%*	6 460	*9%*	9 074	*10%*	14 844	*10%*	15 534	***9%***
TOTAL	17 468	*100%*	56 143	*100%*	73 611	*100%*	93 978	*100%*	150 121	*100%*	167 589	*100%*

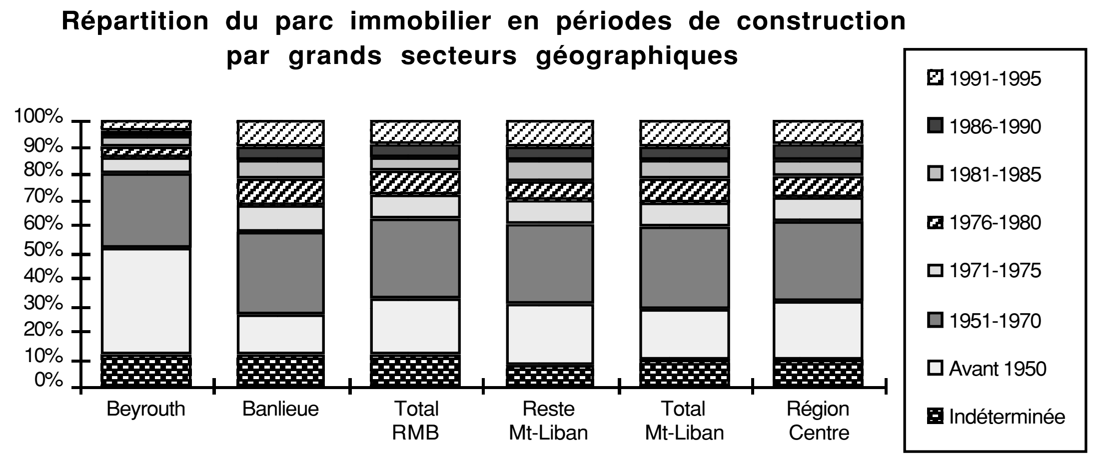
Remarques : l'année de construction n'a pu être relevée que pour environ 93 % des immeubles recensés à Beyrouth, et 89 % au Mont-Liban. D'où un nombre total d'immeubles inférieur à celui du tableau précédent. Par ailleurs, à partir de 1970, le temps a été découpé en périodes égales de cinq ans afin de comparer le dynamisme de l'activité immobilière avant, pendant et après la guerre.

Dans l'ensemble, le « boom » de la reconstruction apparaît tout relatif : davantage d'immeubles ont été construits dans la période 1970-1975 qu'entre 1990 et 1995, ceci sans compter les destructions dues à la guerre. Il apparaît qu'à Beyrouth municipe, moins de la moitié du parc a été bâti après 1950, ce qui rompt le mythe d'une ville dont le patrimoine bâti ancien aurait quasiment disparu. On note d'ailleurs la faiblesse de la reconstruction dans la ville-centre, où seuls 4% des bâtiments ont été élevés après 1990 (soit à peine davantage que pendant les premières années du conflit). Au contraire, en banlieue et dans le reste du Mont-Liban, les constructions récentes (après 1950) sont très largement majoritaires (plus de 70%).

---

[4] L'îlot est défini comme un groupe d'immeubles délimité par des rues, routes ou limites naturelles (rivière...). La délimitation de l'ACS a tenté d'établir, dans la mesure du possible, des îlots de tailles comparables (environ 40 immeubles).

La banlieue est la zone où les premières années de reconstruction (1990-1995) ont été les plus dynamiques. Elle représente 37,1% des immeubles construits après 1990 dans la région Centre pour 33,5% du parc total. A titre de comparaison, Beyrouth accueille 4,4% du parc d'après 1990 pour 10,4% du parc total ; le reste du Mont-Liban 58,5% du parc d'après 1990 pour 56,0% du parc total. Enfin, contrairement à une idée reçue, ce tableau ne permet pas de déduire un impact durable de la dévaluation de la LL (1986) sur l'investissement immobilier. Les années 1980, malgré deux courtes périodes de construction intensive, sont celles qui ont connu le rythme de développement le plus lent.



Remarque : La tranche 1951-1970 représente une période quatre fois plus longue que les quatre suivantes ; elle doit donc être comparée à leur somme et non à chacune d'entre elles.

1.b. Beyrouth municipe

	Beyrouth centre		Ras Beyrouth		Moussaïtbeh		Mazraa		Achrafieh	
Indéterminée	237	*14%*	133	*5%*	146	*4%*	286	*7%*	1 224	*21%*
Avant 1951	861	*49%*	928	*36%*	1 044	*32%*	1 331	*33%*	2 884	*49%*
1951-1970	414	*24%*	907	*36%*	924	*28%*	1 331	*33%*	1 238	*21%*
1971-1975	84	*5%*	195	*8%*	367	*11%*	370	*9%*	212	*4%*
1976-1980	29	*2%*	80	*3%*	221	*7%*	227	*6%*	92	*2%*
1981-1985	38	*2%*	105	*4%*	227	*7%*	174	*4%*	69	*1%*
1986-1990	32	*2%*	55	*2%*	136	*4%*	131	*3%*	46	*1%*
1991-1995	55	*3%*	149	*6%*	241	*7%*	152	*4%*	93	*2%*
TOTAL	**1 750**	***100%***	**2 552**	***100%***	**3 306**	***100%***	**4 002**	***100%***	**5 858**	***100%***

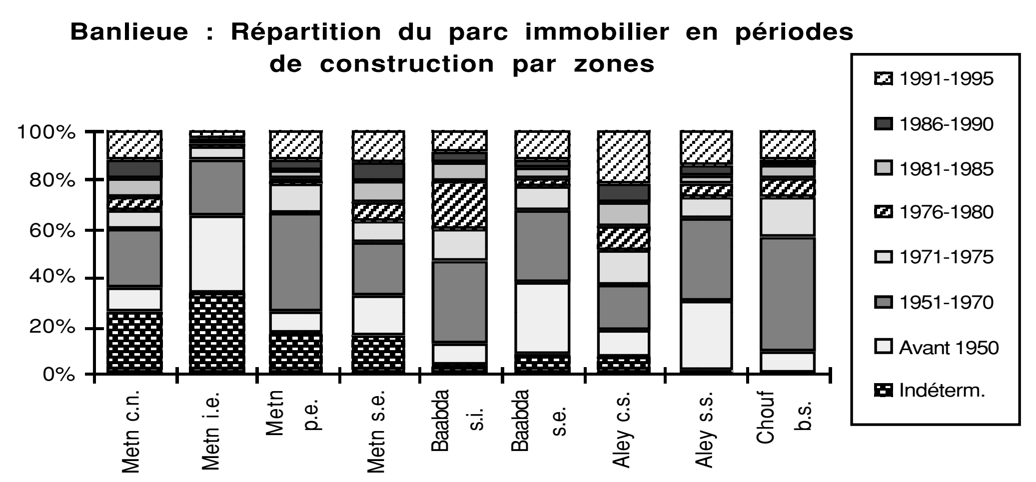
A Beyrouth, l'ancienneté du parc est particulièrement forte au centre et à Achrafieh (près de la moitié des immeubles datant d'avant 1951). Après 1990, Ras Beyrouth, Moussaïtbeh et Mazraa sont les zones où le volume de construction est le plus important. Mais, au regard du patrimoine existant, Ras Beyrouth et Moussaïtbeh sont les seules zones où la reconstruction se traduit par un regain de dynamisme immobilier.

1.c. Banlieue

	Metn c.n.	Metn i.e.	Metn p.e.	Metn s.e.	Baabda s.i.	Baabda s.e.	Aley c.s.	Aley s.s.	Chouf b.s.
Indéterminée	966	2 103	875	986	844	403	405	77	15
Avant 1951	390	1 969	407	907	1 857	1 512	589	824	80
1951-1970	895	1 456	2 039	1 331	7 078	1 557	1 000	1 034	457
1971-1975	286	264	532	520	2 784	485	804	241	166
1976-1980	217	75	127	454	3 891	165	532	140	82
1981-1985	285	97	190	509	1 653	221	516	118	47
1986-1990	293	76	231	456	1 090	184	426	135	25
1991-1995	399	150	539	768	1 650	584	1 167	405	108
TOTAL	**3 731**	**6 190**	**4 940**	**5 931**	**20 847**	**5 111**	**5 439**	**2 974**	**980**

En banlieue, les volumes de construction après 1990 sont les plus importants dans les zones situées au sud/sud-ouest de Beyrouth (Baabda sud immédiat, Aley côtier sud). Ainsi, les volumes de construction depuis 1990 sont deux fois plus importants hors Metn (3 914 immeubles édifiés) que dans le Metn (1 857).

En pourcentage toutefois, la part des immeubles construits au lendemain de la guerre est faible dans les régions les plus proches de Beyrouth municipe, au parc plus ancien et aux opportunités foncières plus rares : Metn immédiat est et Baabda sud immédiat. La mutation des espaces apparaît beaucoup plus dynamique dans des zones de banlieue un peu plus éloignées de la capitale : Metn supérieur est, Aley supérieur sud et surtout Aley côtier sud, où plus de 20% du parc a été bâti après 1990.



Remarque : Baabda sud immédiat est la zone où les immeubles bâtis après 1990 sont les plus nombreux. Mais ils ne représentent qu'une faible part dans un parc lui-même très important (20 847 immeubles).

1.d. Reste du Mont-Liban

	Jbail		Kesrouan		Metn hb		Baabda hb		Aley hb		Chouf hb	
Indéterminée	1 054	*8%*	2 431	*11%*	1 731	*14%*	156	*2%*	473	*3%*	1 766	*7%*
Avant 1951	2 777	*20%*	4 699	*22%*	2 957	*24%*	2 881	*36%*	3 811	*27%*	3 899	*16%*
1951-1970	3 945	*29%*	4 563	*22%*	3 020	*25%*	2 812	*36%*	5 777	*41%*	8 261	*33%*
1971-1975	1 378	*10%*	1 940	*9%*	1 184	*10%*	697	*9%*	1 401	*10%*	2 465	*10%*
1976-1980	1 005	*7%*	1 667	*8%*	899	*7%*	280	*4%*	716	*5%*	1 780	*7%*
1981-1985	1 216	*9%*	2 095	*10%*	797	*7%*	287	*4%*	448	*3%*	1 785	*7%*
1986-1990	1 042	*8%*	1 660	*8%*	660	*5%*	244	*3%*	363	*3%*	1 882	*8%*
1991-1995	1 374	*10%*	2 117	*10%*	953	*8%*	562	*7%*	1 205	*8%*	2 863	*12%*
Total	**13 791**	***100%***	**21 172**	***100%***	**12 201**	***100%***	**7 919**	***100%***	**14 194**	***100%***	**24 701**	***100%***

Remarque : la mention « hb » signifie « hors banlieue ».

On note d'abord l'ancienneté du parc dans certaines zones, telles Baabda hors banlieue et Aley hors banlieue, où respectivement 72% et 68% du parc a été construit avant 1971. Dans le Kesrouan, l'idée courante selon laquelle la guerre a donné lieu à une activité immobilière intense est confirmée puisque, contrairement aux autres secteurs, le rythme des constructions n'y faiblit pas à partir de 1975. Après la guerre, ce rythme se poursuit : le Kesrouan est, avec le Chouf hors banlieue, la seule zone du reste du Mont-Liban où les bâtiments élevés entre 1990 et 1995 sont plus nombreux que ceux édifiés juste avant la guerre. Le Chouf hors banlieue, zone la plus bâtie, est aussi celle où la reconstruction s'avère la plus dynamique (12% du parc construit dans la période 1990-1995).

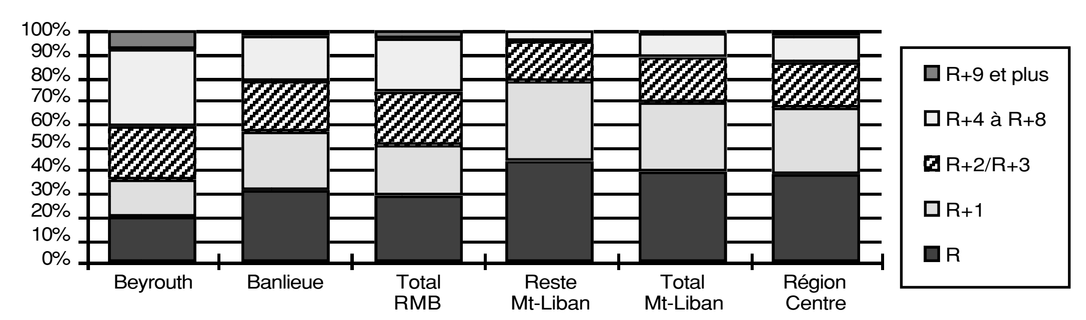
2. Nombre d'étages

	Beyrouth		Banlieue		Total RMB		Reste Mt-Liban		Total Mt-Liban		Région Centre	
R	3 186	*18%*	17 799	*32%*	20 985	*29%*	40 883	*44%*	58 682	*39%*	61 868	*37%*
R+1	2 966	*17%*	13 352	*24%*	16 318	*22%*	32 229	*34%*	45 581	*30%*	48 547	*29%*
R+2/R+3	3 885	*22%*	12 518	*22%*	16 403	*22%*	16 468	*18%*	28 986	*19%*	32 871	*20%*
R+4 à R+8	5 803	*34%*	11 395	*20%*	17 198	*23%*	4 149	*4%*	15 544	*10%*	21 347	*13%*
R+9 et plus	1 460	*8%*	1 050	*2%*	2 510	*3%*	152	*0%*	1 202	*1%*	2 662	*2%*
TOTAL	17 300	*100%*	56 114	*100%*	73 414	*100%*	93 881	*100%*	149 995	*100%*	167 295	*100%*

Remarque : les immeubles dont le nombre d'étages n'a pas été déterminé, en quantité négligeable (moins de 0,2%), n'ont pas été intégrés dans ce tableau.

Sur l'ensemble de la région Centre, les immeubles de 2 étages au plus sont largement majoritaires (66% du parc). A Beyrouth municipe, secteur où les immeubles sont comparativement les plus hauts, la plus grande partie des bâtiments (58%) comptent au plus quatre étages. Ce résultat *a priori* surprenant est probablement lié à l'âge relativement ancien du parc. Autour de Beyrouth, la hauteur des constructions est globalement décroissante en fonction de l'éloignement de la ville-centre, seul secteur où les immeubles de 10 étages et plus ne sont pas en proportion négligeable (8%).

Répartition du parc immobilier en nombres d'étages par grands secteurs géographiques



Dans l'ensemble de la région Centre, la hauteur moyenne des bâtiments est donc peu élevée (67% inférieure ou égale à 2 étages, 85% inférieure ou égale à 4 étages).

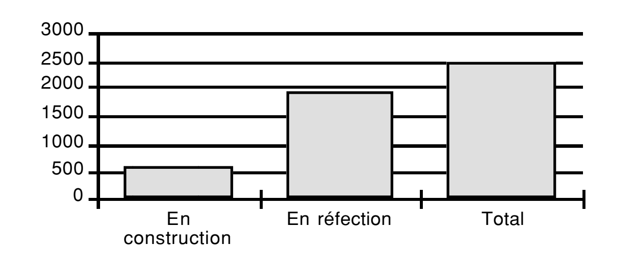
3. Etat des immeubles

	Beyrouth		Banlieue		Total RMB		Reste Mt-Liban		Total Mt-Liban		Région Centre	
Bon état	14 933	*79%*	50 042	*81%*	64 975	*80%*	85 162	*80%*	135 204	*80%*	150 137	*80%*
Improvisés	622	*3%*	3 085	*5%*	3 707	*5%*	7 224	*7%*	10 309	*6%*	10 931	*6%*
Voie d'utilisation	2 501	*13%*	5 701	*9%*	8 202	*10%*	12 169	*11%*	17 870	*11%*	20 371	*11%*
Non-fonctionnel	754	*4%*	3 236	*5%*	3 990	*5%*	1 856	*2%*	5 092	*3%*	5 846	*3%*
TOTAL	18 810	*100%*	62 064	*100%*	80 874	*100%*	106 411	*100%*	168 475	*100%*	187 285	*100%*

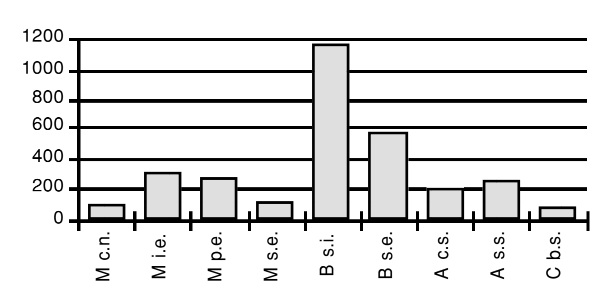
Définition des catégories : bon état ; improvisés (baraquements, installations provisoires) ; en voie d'utilisation (en chantier ou en réhabilitation) ; non-fonctionnels (à démolir ou indéterminés).

Dans tous les secteurs de la région Centre, le parc immobilier est très largement (80%) en bon état. Les immeubles improvisés sont plus nombreux hors RMB_{ACS}, notamment dans les *cazas* de Aley et du Chouf ; en banlieue toutefois, 38% d'entre eux sont concentrés dans la zone de Baabda sud immédiat (banlieue sud de Beyrouth).
En ce qui concerne les immeubles en voie d'utilisation, Beyrouth est l'unique secteur où les immeubles en réhabilitation l'emportent sur les chantiers de construction (rapport de 3 pour 1). En banlieue comme dans le reste du Mont-Liban, cette proportion est inversée. Le taux relativement élevé d'immeubles en voie d'utilisation à Beyrouth ne traduit donc pas un « retard » du boom immobilier dans la capitale, mais confirme au contraire sa faible importance.
Enfin, les immeubles non-fonctionnels sont essentiellement concentrés en banlieue (qui regroupe 55,4% d'entre eux pour 33,5% du parc total). La région de Baabda sud immédiat est la plus concernée, puisque le tiers des immeubles non-fonctionnels de banlieue y sont localisés.

Les immeubles en voie d'utilisation à Beyrouth municipe



Les immeubles improvisés en banlieue (total=3085)



4. Equipement des immeubles

4.a. Région Centre

	Beyrouth		Banlieue		Total RMB_{ACS}		Reste Mt-Liban		Total Mt-Liban		Région Centre	
NR assainisst	797	*5%*	11 134	*20%*	11 931	*16%*	69 549	*74%*	80 683	*54%*	81 480	*49%*
NR eau potable	885	*5%*	9 417	*17%*	10 302	*14%*	8 554	*9%*	17 971	*12%*	18 856	*11%*
Puits	2 719	*16%*	10 386	*18%*	13 105	*18%*	2 806	*3%*	13 192	*9%*	15 911	*9%*
Générateur	2 413	*14%*	6 025	*11%*	8 438	*11%*	11 390	*12%*	17 415	*12%*	19 828	*12%*
TOTAL	17 468	*100%*	56 143	*100%*	73 611	*100%*	93 978	*100%*	150 121	*100%*	167 589	*100%*

Remarques : « NR assainisst » est mis pour non raccordement à un réseau d'assainissement ; « NR eau potable » pour non raccordement à une réseau d'eau potable ; « Puits » pour présence d'un puits ; « Générateur » pour présence d'un générateur. La ligne « Total » indique le nombre total d'immeubles dans chaque zone (et non le total des quatre lignes précédentes).

Dans l'ensemble de la région Centre, le niveau de non raccordement à un réseau d'assainissement est très élevé : 49%. Ce chiffre recouvre toutefois de fortes disparités entre Beyrouth (raccordée à 95%), la banlieue (raccordée à 80%) et le reste du Mont-Liban (dont le taux de raccordement dépasse à peine 25%).
Le taux moyen de non raccordement à un réseau d'eau potable s'élève à 11% sur la région. Là encore, Beyrouth est raccordée à 95%, tandis que le taux de raccordement le plus faible concerne la banlieue (83%). Les immeubles situés dans le reste du Mont-Liban disposent dans l'ensemble (91%) de l'eau potable.
L'équipement en puits et en générateur avoisine les 10% en moyenne. De l'ordre de 15% en RMB_{ACS}, il est beaucoup plus faible dans le reste du Mont-Liban où plusieurs milliers d'immeubles apparaissent ni raccordés à l'eau potable, ni équipés d'un puits, ce qui signifierait une privation d'eau à domicile.
En somme, le parc immobilier de Beyrouth apparaît bien mieux équipé que celui situé dans sa périphérie plus ou moins proche.

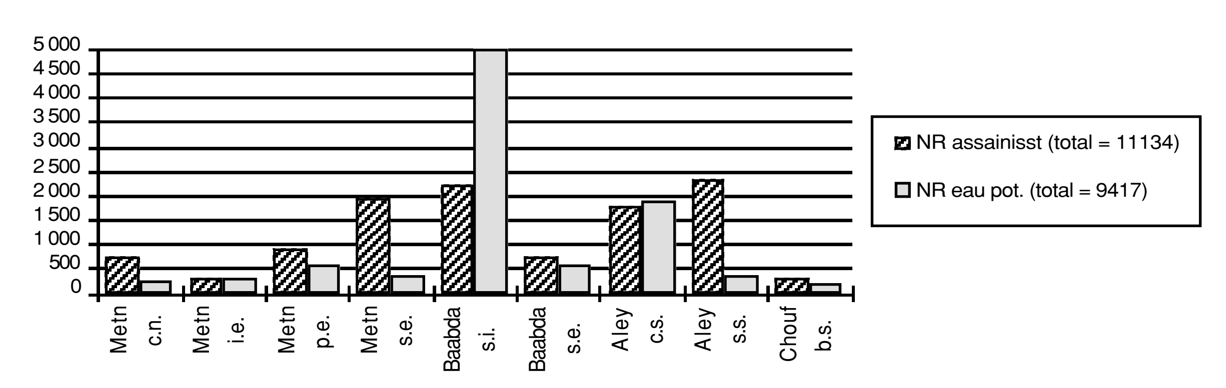
4.b. Le non-raccordement (assainissement et eau potable) en banlieue

	Metn c.n.	Metn i.e.	Metn p.e.	Metn s.e.	Baabda s.i.	Baabda s.e.	Aley c.s.	Aley s.s.	Chouf b.s.
NR assainisst	742	314	873	1 921	2 197	740	1 795	2 272	280
NR eau potable	227	317	588	341	4 984	532	1 911	341	176
Total	**3 731**	**6 190**	**4 940**	**5 931**	**20 847**	**5 111**	**5 439**	**2 974**	**980**

Remarques : la ligne « Total » correspond au nombre total d'immeubles dans la zone (et non au total des deux lignes précédentes). Les cellules grisées indiquent un taux de non raccordement supérieur à 20%.

Les régions les moins raccordées à un réseau d'assainissement sont aussi les plus éloignées de Beyrouth municipe (Metn supérieur est, Aley côtier sud, Chouf banlieue sud et surtout Aley supérieur sud, où plus de 76% des immeubles ne sont pas raccordés). Compte tenu de l'importance de son parc, Baabda sud immédiat figure aussi parmi les volumes les plus importants.
Les régions les moins raccordées en eau potable sont Baabda sud immédiat et Aley côtier sud (banlieues sud plus ou moins proches de Beyrouth).

Localisation des immeubles non raccordés à un réseau d'assainissement et d'eau potable en banlieue



4.c. Le non-raccordement en assainissement dans le reste du Mont-Liban

	Jbail		Kesrouan		Metn hb		Baabda hb		Aley hb		Chouf hb	
NR assainisst	13 614	*20%*	16 448	*24%*	5 907	*8%*	5 048	*7%*	9 341	*13%*	19 191	*28%*
Total	**13 791**	***15%***	**21 172**	***23%***	**12 201**	***13%***	**7 919**	***8%***	**14 194**	***15%***	**24 701**	***26%***

Remarques : la ligne « Total » correspond au nombre total d'immeubles dans la zone. Les pourcentages sont rapportés au nombre total d'immeubles de la catégorie dans le reste du Mont-Liban (et non au nombre total d'immeubles dans la zone).

Les *cazas* de Jbayl, Kesrouan, Chouf (hors banlieue) sont les zones où sont localisés le plus d'immeubles non raccordés à un réseau d'assainissement. Cela tient à l'importance de leur parc, mais aussi au niveau de leur taux de non raccordement (99% pour Jbayl, 78% pour le Kesrouan et 77% pour le Chouf hors banlieue). Dans le *caza* de Jbayl, on constate une quasi absence d'assainissement.

5. Usage des immeubles

5.a. Région Centre

	Beyrouth		Banlieue		Total RMB		Reste Mt-Liban		Total Mt-Liban		Région Centre	
Indéterminé (hu)	1 617	*9%*	2 257	*4%*	3 874	*5%*	4 569	*4%*	6 826	*4%*	8 443	*5%*
Résidentiel	6 257	*33%*	30 723	*50%*	36 980	*46%*	74 240	*70%*	104 963	*62%*	111 220	*59%*
Economique	2 320	*12%*	7 707	*12%*	10 027	*12%*	11 106	*10%*	18 813	*11%*	21 133	*11%*
Mixte	8 616	*46%*	21 377	*34%*	29 993	*37%*	16 496	*16%*	37 873	*22%*	46 489	*25%*
TOTAL	18 810	*100%*	62 064	*100%*	80 874	*100%*	106 411	*100%*	168 475	*100%*	187 285	*100%*

Remarques : l'usage des immeubles ne rend pas compte des surfaces construites. Celles-ci étant relativement plus importantes à Beyrouth et en banlieue que dans le reste du Mont-Liban, ces résultats sont à considérer comme une première analyse, à confirmer par un examen de la fonction des locaux. « hu » est mis pour hors d'usage.
A Beyrouth, les immeubles hors d'usage sont beaucoup plus nombreux que les immeubles d'usage indéterminé. Dans le Mont-Liban, le phénomène est inversé.

Dans l'ensemble de la région Centre, une large majorité d'immeubles (59%) ont une fonction exclusivement résidentielle. Les immeubles à seul usage économique sont assez équitablement répartis dans l'ensemble des secteurs de la région. Quant aux immeubles mixtes, leur proportion augmente en fonction de la proximité de la ville centre : près de 65% des immeubles mixtes sont localisés dans la RMB_{ACS}, qui semble concentrer l'essentiel des activités économiques ; à Beyrouth municipe même, 46% des immeubles sont à usage mixte.

5.b. Localisation des activités (immeubles à usages économique et mixte)

Beyrouth	Beyrouth centre		Ras Beyrouth		Moussaïtbeh		Mazraa		Achrafieh	
Economique	250	*11%*	554	*24%*	399	*17%*	428	*18%*	689	*30%*
Mixte	775	*9%*	1 291	*15%*	1 780	*21%*	2 201	*26%*	2 569	*30%*
Total	**2 007**	***11%***	**2 719**	***14%***	**3 581**	***19%***	**4 313**	***23%***	**6 190**	***33%***

Remarques : la ligne « Total » correspond au nombre total d'immeubles dans la zone (et non aux total des deux premières lignes). Les pourcentages sont rapportés au nombre total d'immeubles de la catégorie à Beyrouth (et non au nombre total d'immeubles dans la zone).

Les immeubles à usages économique et mixte sont assez équitablement répartis dans les cinq zones d'étude à Beyrouth. Seul Achrafieh semble un quartier à dominante un peu plus résidentielle. Ras Beyrouth est la zone où la proportion d'immeubles à usage exclusivement économique est la plus grande.

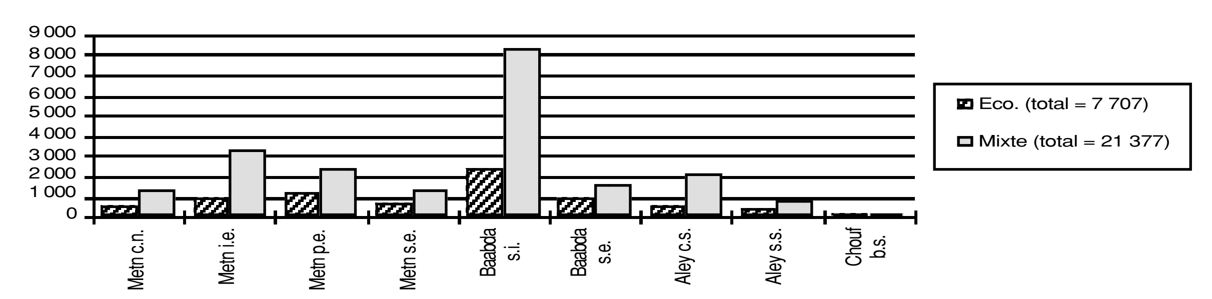
Banlieue	Metn c.n.	Metn i.e.	Metn p.e.	Metn s.e.	Baabda s.i.	Baabda s.e.	Aley c.s.	Aley s.s.	Chouf b.s.
Economique	586	928	1 240	682	2 321	870	602	350	128
Mixte	1 383	3 326	2 363	1 337	8 272	1 578	2 151	763	204
Total	**4 268**	**6 345**	**5 351**	**6 971**	**21 882**	**5 726**	**6 183**	**3 708**	**1 630**

Remarque : la ligne Total correspond au nombre total d'immeubles dans la zone (et non aux total des deux premières lignes).

Les immeubles à usages économique et mixte sont significativement plus nombreux dans les zones les plus proches de Beyrouth (Metn immédiat est et Baabda sud immédiat), ainsi que dans les zones Metn proche est (tronçon d'autostrade Dora-Antelias) et Aley côtier sud (autostrade de Saïda).

Au contraire, dans les zones les plus éloignées de Beyrouth (Aley supérieur sud, Chouf banlieue sud), les immeubles comportant des activités sont bien plus épars. Ces chiffres semblent confirmer, au sein de la RMB_{ACS} comme de la région Centre, une localisation des activités structurée de manière radioconcentrique autour de Beyrouth.

Localisation des immeubles à usage économique et mixte en banlieue



III. LES LOCAUX

Fonction des locaux

a. Région Centre

	Beyrouth		Banlieue		Total RMB_{ACS}		Reste Mt-Liban		Total Mt-Liban		Région Centre	
Résidentielle	115 728	*73%*	256 627	*75%*	372 355	*74%*	206 177	*77%*	462 804	*76%*	578 532	*75%*
Autre	43 213	*27%*	85 555	*25%*	128 768	*26%*	61 768	*23%*	147 323	*24%*	190 536	*25%*
TOTAL	158 941	*100%*	342 182	*100%*	501 123	*100%*	267 945	*100%*	610 127	*100%*	769 068	*100%*

Remarques : les locaux dont la fonction n'a pas pu être déterminée, en quantité négligeable (un peu plus de 0,2%), n'ont pas été intégrés à ce tableau (non plus qu'aux tableaux suivants concernant les locaux). Les locaux à fonction « autre » réunissent les locaux mixtes (en général très peu nombreux) et les locaux sans fonction résidentielle.

Beyrouth regroupe 20% des locaux et la banlieue près de 45%. Dans l'ensemble de la région Centre, 75% des locaux ont une fonction résidentielle et ce, de manière relativement uniforme sur les trois secteurs Beyrouth, banlieue, reste du Mont-Liban. Or cette uniformité apparente peut être décomposée.

b. Beyrouth

Beyrouth	Centre-ville		Ras Beyrouth		Moussaïtbeh		Mazraa		Achrafieh	
Résidentielle	10 685	*70%*	17 278	*66%*	25 971	*74%*	31 564	*75%*	30 230	*76%*
Autre	4 563	*30%*	9 072	*34%*	9 204	*26%*	10 676	*25%*	9 692	*24%*
TOTAL	**15 248**	***100%***	**26 350**	***100%***	**35 175**	***100%***	**42 240**	***100%***	**39 922**	***100%***

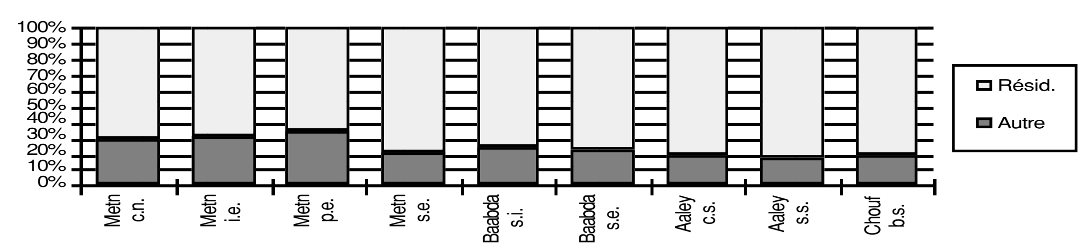
Une dominante nettement résidentielle semble se confirmer à Achrafieh. Chacune des grandes zones périphériques compte environ 10 000 locaux non exclusivement résidentiels, mais Ras Beyrouth est la zone où la part de locaux non résidentiels est la plus importante (34%). Ce résultat est à rapprocher de celui concernant l'usage des immeubles (II.5.b).

c. Banlieue

	Metn c.n.	Metn i.e.	Metn p.e.	Metn s.e.	Baabda i.s	Baabda se	Aley c.s.	Aley s.s.	Chouf b.s.
Résidentielle	18 085	28 254	27 856	20 967	102 009	20 674	27 443	8 677	2 662
Autre	7 188	12 831	14 581	5 463	30 332	5 837	6 919	1 811	593
Total	**25 273**	**41 085**	**42 437**	**26 430**	**132 341**	**26 511**	**34 362**	**10 488**	**3 255**

En volume, les locaux à fonction non résidentielle sont regroupés dans les régions de la banlieue situées immédiatement à l'est ou au sud de Beyrouth, qui concentrent 67% des locaux autres (et 63% du nombre total de locaux).

Part des locaux à fonction non résidentielle dans le parc de chaque zone de banlieue



Remarque: 35% de locaux non résidentiels dans la région Metn proche est.

En pourcentage toutefois, les régions qui accueillent le plus de locaux non résidentiels (30% à 35%) sont concentrés dans les régions situées à l'est et au nord-est de Beyrouth, peut-être le long de l'autostrade du nord.

d. Reste Mont-Liban

	Jbail		Kesrouan		Metn hb		Baabda hb		Aley hb		Chouf hb	
Résidentielle	23 322	*80%*	64 203	*79%*	26 444	*77%*	15 628	*77%*	32 163	*75%*	44 217	*74%*
Autre	5 940	*20%*	17 059	*21%*	7 738	*23%*	4 739	*23%*	10 453	*25%*	15 739	*26%*
Total	**29 262**	***100%***	**81 262**	***100%***	**34 182**	***100%***	**20 367**	***100%***	**42 616**	***100%***	**59 956**	***100%***

La part de locaux résidentiels apparaît assez uniforme (entre 75% et 80%) dans toutes les zones, un peu plus importante à Jbail et un peu plus réduite dans le Chouf hors banlieue. Le Kesrouan est la zone qui accueille le plus gros volume de locaux non résidentiels dans le reste du Mont-Liban.

IV. Les logements

Occupation des logements

a. Région Centre

	Beyrouth		Banlieue		Total RMB_{ACS}		Reste Mt-Liban		Total Mt-Liban		Région Centre	
Principale	99 270	*86%*	203 726	*80%*	302 996	*82%*	125 135	*63%*	328 861	*73%*	428 131	*75%*
Secondaire	2 390	*2%*	3 824	*2%*	6 214	*2%*	23 832	*12%*	27 656	*6%*	30 046	*5%*
Vide	13 868	*12%*	45 609	*18%*	59 477	*16%*	51 088	*26%*	96 697	*21%*	110 565	*19%*
TOTAL	115 528	*100%*	253 159	*100%*	368 687	*100%*	200 055	*100%*	453 214	*100%*	568 742	*100%*

Remarque : les logements dont l'occupation n'a pas pu être déterminée, en quantité négligeable (environ 1,9%), n'ont pas été intégrés au tableau.

Les 568 742 logements de la région Centre se répartissent inégalement entre les différents secteurs, davantage regroupés en banlieue (45% du total), qu'à Beyrouth (20%) ou dans le reste du Mont-Liban (35%).
Le chiffre moyen de 75% de résidences principales sur la région Centre recouvre de fortes disparités. Très prépondérant en RMB_{ACS} (82%), ce type d'occupation l'est moins dans le reste du Mont-Liban (63%). Le croisement des données concernant les résidences principales avec d'autres données de l'ACS concernant la taille moyenne des ménages[5] permet de donner une estimation de population : 427 000 habitants à Beyrouth, 1 365 000 en RMB_{ACS}, 1 915 000 en région Centre. Si l'on réintègre dans l'aglomération les 20% de territoire non compris en RMB_{ACS} (cf. note 1), on obtient, à densité égale, une population totale de l'ordre de 1 700 000 habitants sur la métropole beyrouthine en 1996.
Quasiment absentes de la RMB_{ACS}, les résidences secondaires sont concentrées dans le reste du Mont-Liban.
Enfin, le nombre et la part de logements vides croissent en fonction de l'éloignement de la ville centre : les 110 565 logements vides de la région Centre représentent 19% du nombre total de logements.

[5] *Conditions de vie des ménages en 1997,* Etudes statistiques n°9, ACS, février 1998, tableau 1.4, p. 95

b. Localisation des résidences secondaires dans le reste du Mont-Liban

	Jbail		Kesrouan		Metn hb		Baabda hb		Aley hb		Chouf hb	
Secondaire	3 855	*16%*	11 000	*46%*	2 409	*10%*	1 884	*8%*	2 721	*11%*	1 963	*8%*
Total	**13 347**	***7%***	**64 273**	***33%***	**26 480**	***13%***	**15 839**	***8%***	**32 183**	***16%***	**44 268**	***23%***

Remarque : les pourcentages sont rapportés au nombre total de logements de la catégorie dans le reste du Mont-Liban (et non au nombre total de logements dans la zone).

Les résidences secondaires sont concentrées dans les *cazas* du Kesrouan et de Jbail.

c. Localisation des logements vides

Beyrouth	Beyrouth centre		Ras Beyrouth		Moussaïtbeh		Mazraa		Achrafieh	
Vides	1 620	*12%*	3 212	*23%*	2 994	*22%*	3 102	*22%*	2 940	*21%*
Total	**10 743**	***9%***	**17 326**	***15%***	**26 090**	***22%***	**31 721**	***27%***	**30 358**	***26%***

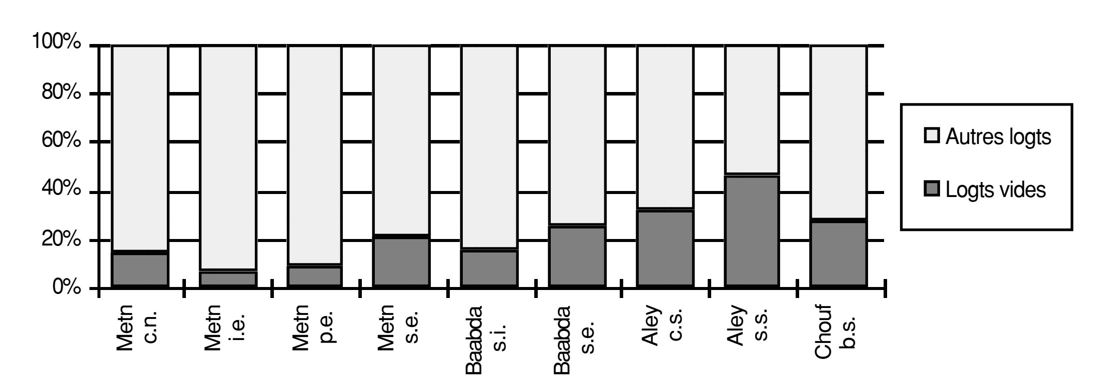
Remarque : les pourcentages sont rapportés au nombre total de logements de la catégorie à Beyrouth (et non au nombre total de logements dans la zone).

A Beyrouth, chacune des quatre grandes zones périphériques compte environ 3 000 logements vides. Mais, compte tenu de l'importance des parcs respectifs, c'est la zone de Ras Beyrouth qui concentre le plus de logements inoccupés (Ras Beyrouth concentre 23% des logements vides de Beyrouth ; à Ras Beyrouth, 19% des logements sont inoccupés). Malgré les nombreuses destructions dues à la guerre, mais après les démolitions d'immeubles en vue de la reconstruction, Beyrouth centre apparaît paradoxalement comme la zone où la part de logements vides est la plus faible (12%).

Banlieue	Metn c.n.	Metn i.e.	Metn p.e.	Metn s.e.	Baabda s.i.	Baabda s.e.	Aley c.s.	Aley s.s.	Chouf b.s.
Vides	2 602	2 208	2 284	4 351	15 258	5 448	8 709	3 997	752
Total	**18 126**	**28 378**	**27 913**	**21 003**	**102 260**	**20 692**	**27 477**	**8 679**	**2 665**

En banlieue, les volumes de logements vides les plus importants sont concentrés dans les zones du Metn supérieur est (10% du total), Baabda sud immédiat (34%) et Aley côtier sud (19%), *i.e.* l'ensemble des banlieues sud de Beyrouth. Ces trois zones représentent ensemble 62% des logements vides ; mais elles regroupent aussi 59% du parc de logements de banlieue, si bien que les interprétations en volumes n'apparaissent pas significatives.
Par ailleurs, on note que les deux zones comportant un nombre de logements vides importants (Baabda s.i. et Aley c.s.) sont aussi celles qui comportent un nombre élevé d'immeubles construits entre 1990 et 1995. L'inoccupation des logements pourrait donc s'expliquer, entre autres, par une certaine lenteur dans les rythmes de commercialisation des nouveaux produits immobiliers.

Part de logements vides dans le parc résidentiel de chaque zone en banlieue



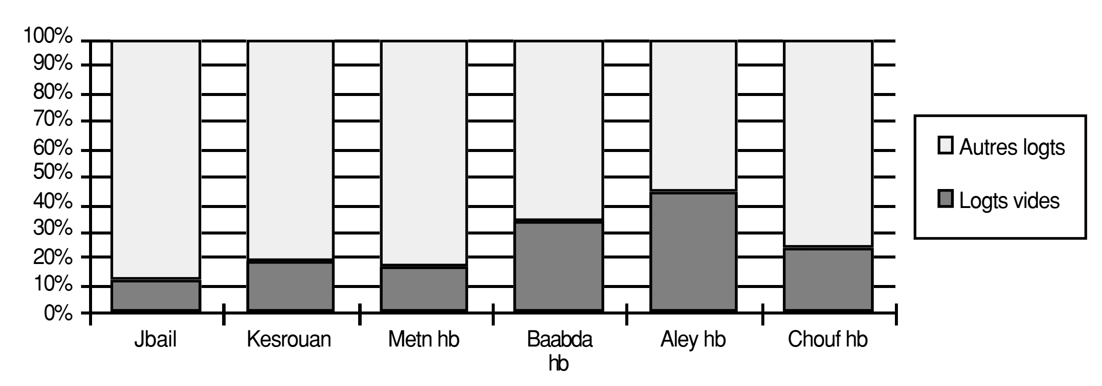
Les régions où le taux d'inoccupation des logements approche ou dépasse 30% sont Aley côtier sud, Aley supérieur sud et Chouf banlieue sud, c'est-à-dire l'ensemble des banlieues sud relativement lointaines de Beyrouth. A Aley supérieur sud, les logements vides représentent plus de 45% du parc total.

Reste ML	Jbail		Kesrouan		Metn hb		Baabda hb		Aley hb		Chouf hb	
Vide	2 668	*5%*	12 779	*26%*	4 643	*9%*	5 277	*11%*	14 156	*28%*	10 565	*21%*
Total	**23 347**	***11%***	**64 273**	***31%***	**26 480**	***13%***	**15 839**	***8%***	**32 183**	***16%***	**44 268**	***21%***

Remarque : les pourcentages sont rapportés au nombre total de logements de la catégorie dans le reste du Mont-Liban (et non au nombre total de logements dans la zone).

Dans le reste du Mont-Liban, les volumes de logements vides les plus importants sont situés dans les zones d'Aley hors banlieue, Kesrouan, Chouf hors banlieue. Cependant, compte tenu de l'importance des parcs respectifs, Aley hors banlieue représente la seule réelle concentration de logements inoccupés. Jbail est au contraire un *caza* où les logements vides sont rares.

Part des logements vides dans le parc résidentiel de chaque zone du reste Mont-Liban



En banlieue comme dans le reste du Mont-Liban, les cazas de Baabda, Aley et du Chouf semblent former une ceinture sud-ouest où les logements vides sont concentrés.

CONCLUSION

Les résultats du recensement donnent une vision plus claire de l'organisation spatiale, des dynamiques constructives et de la localisation des activités dans la métropole beyrouthine et la région Centre. La définition restrictive et non fondée de la banlieue empêche cependant une vision plus globale qui reste à construire à l'échelle de la métropole. Pour cela, une publication des résultats à l'échelle des localités ou des circonscriptions foncières est indispensable.

Cette étude fournit un cadre qui permet d'échantillonner les travaux d'enquête et de restructurer les débats sur la reconstruction autour de données neuves, qui remettent en cause des discours jusqu'ici peu fondés, faute d'outils statistiques.

Ainsi, la reconstruction de Beyrouth n'est pas une période exceptionnelle du point de vue du nombre de bâtiments construits. Le patrimoine bâti n'est pas rapidement remplacé. Il représente une masse importante, qui nécessiterait une gestion spécifique. Enfin, la métropole beyrouthine regroupe près d'un million sept cent mille habitants en 1996, ce qui la placerait environ au 150e rang mondial (source : ONU).

Cependant, ces résultats ne fournissent qu'une information quantitative. Ils n'indiquent rien sur la qualité du cadre de vie, sur la localisation du patrimoine architectural de qualité, sur la nature des mutations spatiales, sur la gestion des espaces et des réseaux, sur la façon d'utiliser ces structures… La publication de données plus détaillées s'avère donc nécessaire, afin de permettre la confrontation avec des analyses qualitatives sur la perception et l'usage du cadre bâti.

Benjamin BIBAS
Eric HUYBRECHTS
Boris ROJELJ

DOCUMENTS

L'occupation de la côte libanaise

Eric HUYBRECHTS

L'image satellitale permet la réalisation d'une base géographique cohérente sur de grandes échelles. C'est par ce moyen qu'un état des lieux récent de l'occupation spatiale de la côte libanaise a été établi[1]. L'intérêt de ce document est double. D'une part, l'interprétation d'images satellitales est encore un acte précurseur dans le domaine cartographique[2] au Liban. Certes, le Conseil National de la Recherche Scientifique du Liban dispose depuis deux ans d'un laboratoire bien équipé[3] produisant des images de qualité[4] et des universités (AUB[5], USJ[6], URBAMA[7]) testent l'outil dans le cadre de travaux d'étudiants portant sur des aires limitées. Toutefois, peu de travaux sur de grandes surfaces ont été finalisés (voir FAO et IAURIF). L'analyse effectuée sur le littoral peut donc servir de base de travail pour les chercheurs, tant dans la maîtrise de l'outil cartographique que dans la définition de la nomenclature des modes d'occupation des sols du Liban. D'autre part, cette carte au 1/50 000 fournit des éléments d'appréciation nouveaux sur la nature de l'occupation des sols ainsi que sur sa structure spatiale, qui permettent de mieux comprendre les enjeux d'aménagement de la côte.

Méthodologie[8]

La source d'information utilisée pour établir la cartographie du littoral a été l'imagerie satellitale SPOT multispectrale et panchromatique produite par le Centre National d'Etudes Spatiales (CNES basé à Toulouse). Trois scènes (60km * 60km) ont été nécessaires pour couvrir la bande côtière depuis la frontière syrienne jusqu'à la zone FINUL au sud du Liban. Seule la partie côtière de ces images, correspondant au périmètre d'étude a été traitée. Le secteur côtier a été défini par une bande de 8 km de large, avec des élargissements pour intégrer la totalité des grandes plaines côtières (Akkar et Qasmieh).

Les deux images du nord et du centre datent de 1996. L'image du sud date de 1995, celle de 1996 n'étant pas disponible[9]. Ces images ont été prises au printemps afin d'optimiser les contrastes (saison végétative) et minimiser les ombres portées dues au relief. Afin d'obtenir une image cohérente, (inclinaison solaire, stades végétatifs, conditions atmosphériques, humidité des sols…), l'image de l'année précédente a été préférée à celle d'une autre saison, mais à une date plus proche. Cette différence de date handicape la cohérence de la représentation. Cependant, l'échelle utilisée et le faible dynamisme de transformation des espaces dans l'année 1995-1996 (reprise des tensions sur la frontière et nouvelle invasion du sud par Israël) limitent cet aspect contraignant. D'autre part, les différences colorées entre les deux années ont été corrigées par classement des couleurs. La composition colorée a été améliorée par filtrage, de manière à équilibrer les zones les plus sombres et les plus brillantes. Il n'y a pas eu d'équilibrage radiométrique, les contrastes de chaque scène étant optimisés. Le prétraitement informatique des images (corrections radiométriques et géométriques)[10] a réduit les déformations spatiales afin d'obtenir une projection cartographique[11]. Le calage géographique a été basé sur les cartes topographiques du Liban au 1/50 000, éditées

---

[1] Conseil du Développement et de la Reconstruction, ECODIT-IAURIF, *Regional environmental assessment report on the coastal zone of Lebanon,* mai 1997. Etude pilotée par Wafa Charafeddine au CDR.

[2] Les cartes antérieures publiées sur l'occupation des sols au Liban, réalisées à partir d'image satellite sont les suivantes:
- CDR - IAURIF , *Cadrage régional de Beyrouth,* 1/50 000, 1 feuille, 1987 ;
- FAO - CDR - Ministère de l'Agriculture, *Liban : carte d'occupation des sols,* 12 feuilles, 1/50 000, 1990 ;
- Khatib wa Alami - Ministère de l'Agriculture, *Land use/Land cover.* Il s'agit d'une reprise colorée de la carte de la FAO avec ajout de quelques informations tirées de données statistiques.

[3] Dirigé par M. Khawlie, il est opérationnel depuis le mois de mars 1997.

[4] Cartes en cours sur l'agriculture, la végétation, l'eau…

[5] AUB-MIT computer ressource laboratory, *Using geographical information systems for mapping growth in metropolitan Beirut, Final report : 1994 SPOT satellite image.*

[6] USJ, laboratoire de Géomatique : cartes sur la vallée du Nahr Beyrouth, 1997 et 1998.

[7] BODET F., 1993, « Télédétection appliquée à l'étude des extensions urbaines sud et est de Beyrouth, utilisation d'une image de 1991 », Tours, mémoire de maîtrise, 133 p., cartes ; DURAND F., 1993, « Télédétection et séries urbaines, Application aux extensions nord et est de Beyrouth, Interprétation d'une image Spot de 1991 », Tours, mémoire de maîtrise, 169 p., cartes.

[8] Pour plus de détails, se référer au document (*ibid.* 1) dont la méthodologie a été rédigée par C. Thibault et B. Cauchetier.

[9] La localisation à Tel-Aviv du récepteur régional des images SPOT a empêché l'obtention de l'image du printemps 1996, ainsi que de celle qui couvrait la zone occupée.

[10] Réalisée par le laboratoire de recherche UNISFERE de l'université de Besançon

[11] Projection stéréographique oblique de Roussil fondée sur l'ellipsoïde de Clarke de 1880, en usage dans les pays du Levant.

en 1940 ou en 1963 selon les feuilles. La marge d'erreur est de l'ordre du demi pixel (5m) pour les calages. Environ 300 points de calage ont été retenus et un modèle numérique de terrain a été réalisé pour l'orthorectification des images[12]. L'ensemble de ces traitements informatiques a permis un renforcement de la cohérence de l'image pour faciliter son interprétation.

L'interprétation des images numériques a été réalisée de façon visuelle, seule méthode garantissant la production d'une cartographie d'occupation du sol complète et pertinente. En effet, les procédures de classification automatique d'images entraînent de nombreuses confusions. Le principal support d'interprétation a donc été une image de haute résolution reproduite sur papier. La superficie minimale prise en compte dans cette interprétation est l'hectare (soit 2 mm * 2 mm), liée à l'échelle de production de la carte. La taille des entités spatiales minimales est plus large que la marge d'erreur d'interprétation (1 mm), ce qui limite les erreurs de trait. L'image a ensuite été digitalisée et calée sur l'image orthorectifiée. La digitalisation s'est faite directement à l'écran sur fond d'image rectifiée afin d'éviter les déformations du support papier (digitalisation sur table ou scannerisation). Les déformations dans les traitements de cette étape ont donc été supprimées.

L'utilisation des images satellitales a été complétée par une reconnaissance sur le terrain. En effet, la définition de la nomenclature nécessite une adaptation aux contextes locaux, la souplesse de l'outil informatique n'empêchant pas les erreurs d'interprétation. Cette image a également bénéficié de l'accumulation d'une connaissance détaillée de l'occupation des sols par une équipe qui travaille sur l'espace libanais depuis plus de 10 ans[13]. Les deux semaines de vérification effectuées sur le terrain ont donc surtout permis d'éviter les principales erreurs d'interprétation, sans prétendre à une validation complète de la cartographie. En effet, des erreurs peuvent exister entre des postes de nomenclature proches.

La cartographie de l'occupation des sols a été réalisée selon une nomenclature de type CORINE-Land cover[14].

La cohérence avec cette nomenclature internationale rend possible la comparaison avec d'autres régions de la Méditerranée. Cette catégorisation de l'occupation spatiale est aussi liée à l'outil utilisé (échelle, contrainte et possibilités : voir ci-dessus). Les 44 postes de légendes utilisés pour l'occupation des sols sont indiqués ci-après.

Résultats de l'observation

Cette observation est par nature statique. Elle ne met pas en évidence les dynamiques spatiales comme celles qui ont fait réagir nombre d'observateurs[15]. Cependant, ces résultats permettent de fonder des réflexions sur la côte libanaise autrement qu'auparavant. Ainsi, la côte est-elle aussi urbanisée qu'on le prétend ? L'agriculture du littoral est-elle directement en contact avec les zones urbaines les plus importantes qui s'accroissent en tâche d'huile ? Reste-t-il de grandes entités d'espaces naturels ? Y-a-t-il un potentiel d'aménagement paysager pouvant s'appuyer sur des espaces naturels et agricoles dans l'espace littoral ? Une lecture simplifiée des résultats de cette analyse spatiale fournit déjà des éléments qui permettent de fonder de nouvelles hypothèses.

Les principaux résultats[16] résumés ci-dessous font ressortir que, dans le secteur étudié, les espaces naturels sont dominants, l'agriculture côtière a une place importante et les espaces construits[17] occupent un quart de la surface. La pertinence du découpage du secteur peut cependant être réévaluée. En effet, il regroupe des plaines littorales et des piémonts, mais aussi des zones de montagne puisque le secteur inclut quelques espaces s'élevant exceptionnellement à plus de 1 000 m. d'altitude. D'autre part, si l'analyse avait pu inclure la bande occupée, les résultats auraient diminué l'importance des espaces urbanisés[18]. En effet, la bande occupée par Israël, n'a pas été prise en compte, faute d'image disponible. Les résultats portent donc sur 95% du littoral libanais.

---

[12] Pour plus de précision sur la méthodologie utilisée, se référer au rapport thématique *Planification - La côte du Liban : Etude environnementale,* réalisé par l'IAURIF pour le CDR, p. 12-25, dans le cadre de l'étude citée ci-dessus.

[13] *Schéma directeur de la région métropolitaine de Beyrouth, Cadrage régional de Beyrouth, Schéma d'aménagement pour la reconstruction des quartiers de l'ancienne ligne des combats de Beyrouth, et de la proche banlieue, Plan de transport de la RMB, Environnement du littoral…*

[14] CORINE-Land cover est un standard européen conçu pour permettre l'ajout de niveaux plus détaillés par arborescence.

[15] Ordre des architectes et des ingénieurs de Beyrouth, Colloque sur l'environnement du littoral, printemps 1996.

[16] Pour des résultats détaillés, *ibid.* 1.

[17] Les espaces construits correspondent à ceux qui ont une dominante d'espaces artificialisés à l'échelle de l'hectare, sur la base du traitement d'images satellitaires portant sur des pixels orthorectifiés. Cette méthode n'est pas compatible avec les méthodes classiques basées sur la distance entre les bâtiments, à partir de photos aériennes. La taille des pixels et l'échelle d'interprétation (1 hectare) limite cependant les possibilités de lecture du mitage.

[18] La nature de l'occupation des sols dans la bande occupée est à forte dominante naturelle et agricole, d'après des observations empiriques récentes et la cartographie de l'Armée américaine sur la zone frontalière.

Nomenclature de l'occupation des sols du littoral du Liban

Territoire artificialisé
- Zone urbanisée
  - Tissu urbain continu
  - Tissu urbain dense
  - Tissu urbain discontinu
    - Tissu urbain informel
    - Tissu urbain moyennement dense
    - Tissu urbain peu dense
    - Complexe touristique balnéaire
    - Site archéologique
- Zone industrielle ou commerciale et réseau de communication
- Grande zone d'activité industrielle ou commerciale
  - Réseau routier et ferroviaire et espaces associés
    - Route principale et autoroute
    - Voie ferrée
  - Zone portuaire
  - Aéroport et aérodrome
- Mine, décharge et chantier
  - Extraction de matériaux
  - Chantier
    - Remblai en mer et/ ou décharge
    - Extension urbaine
    - Autre chantier
- Espace vert artificialisé, non agricole
  - Espace vert urbain
  - Grand équipement sportif et de loisir

Territoire agricole
- Terre arable
  - Terre arable hors périmètre d'irrigation
    - Culture de plein champ
    - Culture intensive
    - Mitage urbain sur culture intensive
  - Périmètre irrigué en permanence
- Verger et culture permanente
  - Verger sur sol sec
    - Mitage urbain en Verger sur sol sec
  - Verger sur sol frais
    - Mitage urbain en Verger sur sol frais
- Zone agricole hétérogène
  - Systèmes culturaux et parcellaires complexes
    - Constructions en terrasses
    - Mitage urbain sur agriculture hétérogène

Forêt et semi naturel
- Forêt
  - Forêt de feuillus
    - Mitage urbain en forêt de feuillus
  - Forêt de conifère (pinède)
- Milieu à végétation arbustive et/ou herbacée
  - Végétation sclérophylle
    - Garrigue dense
    - Mitage urbain sur garrigue dense
    - Garrigue clairsemée
    - Mitage urbain sur garrigue clairsemée
  - Végétation arbustive (voire herbacée) en mutation
    - Mitage urbain sur végétation en mutation
- Espace ouvert sans ou avec peu de végétation
  - Plage, dune, sable
    - Plage
    - Dune
  - Roche nue

Zone humide
- Zone humide intérieure
- Zone humide maritime
  - Saline (marais salant)

Surface en eau
- Eau continentale
  - Cours d'eau
  - Plan d'eau
- Eau maritime
  - Mer et océan
    - Bassin portuaire, Mer

RESULTATS GENERAUX

Surfaces ha	Beyrouth ha	%	Mont-Liban ha	%	Nord-Liban ha	%	Sud-Liban ha	%	Total ha	%
urbain	2 041	90%	19 147	35%	8 870	15%	7 987	17%	38 046	24%
agricole	0	0 %	3 917	7 %	23 829	41%	18 383	39%	46 130	29%
mitage agricole	42	2 %	405	1 %	1 846	3 %	211	0 %	2 505	2 %
naturel	41	2 %	29 842	55%	22 881	40%	20 293	43%	73 057	45%
mitage naturel	0	0 %	1 166	2 %	0	0 %	335	1 %	1 501	1 %
eau	144	6 %	27	0 %	372	1 %	45	0 %	588	0 %
Total	2 269	100%	54 505	100%	57 798	100%	47255	100%	161 827	100%

La moitié de l'urbanisation de la côte se situe au Mont-Liban. L'urbanisation du littoral s'implante sur des espaces agricoles résiduels, des zones rocheuses ou de garrigues et des espaces naturels, parfois denses. Les espaces agricoles résiduels et les espaces naturels situés à proximité des villes apparaissent comme des espaces destinés à absorber la croissance urbaine.

Les entités agricoles supérieures à 500 hectares[19] représentent 81% de l'ensemble des espaces agricoles de la zone côtière cartographiée. Les deux plus grands espaces agricoles de la côte sont éloignés des zones à urbanisation rapide. Ainsi, les principaux espaces agricoles côtiers (Akkar, plaine du Qasmieh) sont peu soumis à une concurrence fonctionnelle avec l'urbanisation sur les mêmes espaces.

Les entités naturelles supérieures à 1 000 hectares[20] représentent 86% des espaces naturels de la zone côtière cartographiée. De nombreux espaces naturels sont situés à proximité des zones de forte expansion urbaine (Broumanna, arrière pays de Beyrouth et dans une moindre mesure le piémont du Mont-Liban nord). Cependant, à proximité des zones urbaines les plus importantes, les espaces naturels, parfois densément boisés, sont les premiers soumis à la pression de l'urbanisation. La plupart des grands espaces naturels de la côte sont éloignés des zones urbaines.

Les vallées, très encaissées dans les zones montagneuses, restent des espaces de liaison naturelle entre la haute montagne et la mer et constituent les derniers sites naturels de liaison existant dans les espaces fortement urbanisés (*nahr* Ibrahim, *nahr* Beyrouth, *nahr* el -Kalb…).

Une analyse plus rapprochée du littoral fait ressortir des caractéristiques de l'occupation humaine de ces espaces.

Occupation du sol dans la bande de 2 km

Bande de 2 km	Surface ha	linéaire km	%
urbain	15 382	74	35%
agricole	14 558	73	35%
mitage agricole	1 536	6	3%
naturel	11 234	55	26%
mitage naturel	223	1	0%
eau	292	1	0%
Total	43 225	210[21]	100%

Dans une bande littorale de 2 km de large, plus du tiers de la côte est urbanisé : l'urbanisation a donc tendance à se concentrer à proximité du trait de côte. Les espaces naturels occupent une proportion beaucoup moins importante (26% au lieu de 45%), ce qui montre que les espaces naturels en retrait de la côte sont dominants et donc moins contraints par une urbanisation qui s'étend préférentiellement à proximité de la ligne de côte. Les espaces agricoles, ont ici une place relativement plus importante, incluant les plaines côtières situées généralement à proximité de la mer. Les grands espaces agricoles étant éloignés des pôles urbains, ce sont donc les espaces agricoles résiduels qui subissent les plus fortes pressions de l'urbanisation.

Occupation du sol
le long du trait de côte[22] (voir page suivante)

[19] Plaine de Ghaziyé à Naqoura (sauf zone occupée) : 14 578 ha ; plaine du Akkar : 11 146 ha ; vallée du nahr Abou Ali : 6 396 ha ; vallée du nahr el Bared : 2 142 ha ; plaine côtière sud de Saïda et vallée du nahr Saïtanik : 1 136 ha ; plaine côtière sud du Akkar autour d'El Aabdé : 785 ha ; plaine côtière de Saadiyat à Rmaïlé : 639 ha ; plaine côtière nord de Saïda et vallée du nahr el Awali : 628 ha.

[20] Piémont du Mont-Liban nord, de Amioun à Aajaltoun : 19 563 ha ; piémont des monts Niha, Toura et Safi (hinterland de Saïda) : 10 866 ha ; piémont du mont Aamel (hinterland de Tyr) : 6 377 ha ; piémont du mont Barouk (hinterland de Damour) : 6 262 ha ; Chouf (interfluve nahr ed-Damour/nahr el-Awali) : 3 822 ha ; arrière pays de Beyrouth (interfluve nahr Beyrouth/wadi Jerbane) : 3 775 ha ; Ard el-Aali et mont en Nsour (arrière pays du Akkar, interfluve nahr el-Kébir/nahr el-Ostouane) : 3 116 ha ; mont Tourbol (interfluve nahr el-Bared/nahr Abou Ali) : 3 083 ha ; mont el-Ahmar : 1 315 ha ; Broumanna (interfluve nahr el-Kalb/nahr Beyrouth) : 1 079 ha ; Ras ech-Chaqaa : 1 007 ha.

[21] Le dessin du trait de côte se modifie selon les échelles de lecture utilisée. plus l'échelle est fine, plus les contournements des reliefs sont pris en compte et allongent le trait de côte.

[22] Le trait de côte est sans épaisseur. L'occupation du sol le long du trait de côte est fondée sur une catégorisation des segments de la côte en fonction de l'occupation du sol des polygones adjacents. Dans cette analyse, le trait de côte a été rectifié en suivant le plus près possible son tracé actuel, de manière à exclure les jetées et digues, ce qui raccourcit légèrement la longueur du trait de côte.

Istanbul : une mégalopole méditerranéenne à l'horizon du XXIe siècle

Stéphane YÉRASIMOS[1]

Compte-rendu de la conférence du 6 novembre 1997, Centre culturel français de Beyrouth[2]

Effectuer à Beyrouth une présentation des dernières évolutions de la métropole d'Istanbul ne tient pas de l'anecdote. Outre les liens historiques qui les unissent, les deux cités appartiennent en effet à un ensemble géographique moyen-oriental dont les villes présentent de nombreuses similitudes, tant du point de vue de la production urbaine que du traitement et des pratiques de l'espace urbain.

APPROCHE HISTORIQUE DE L'URBANISATION

Istanbul a toujours été une grande ville. Jusqu'au début du XVIIIe siècle, Constantinople est la plus grande ville d'Europe avec 600 000 habitants, puis elle est dépassée par Londres et Paris. La ville entre alors dans une phase de croissance lente : 850 000 habitants en 1914, 1 million d'habitants en 1950. Aujourd'hui, pourtant, elle en compte 10 millions, avec une urbanisation qui dépasse le département même d'Istanbul pour atteindre celui d'Izmit à l'est. Sa population a été multipliée par dix en cinquante ans, phénomène comparable à ceux des grandes métropoles indiennes ou brésiliennes actuelles.

Une telle évolution s'est produite par à-coups. Le premier tournant se situe en 1922, quand Istanbul perd son statut de capitale de l'Empire ottoman. Ankara devient alors la capitale de la Turquie, engendrant l'afflux des populations chrétiennes - grecques ou arméniennes -, mais aussi de la bureaucratie ottomane en provenance d'Istanbul. Cette dernière est un peu laissée à l'abandon, sans réelle volonté d'aménagement urbain, à l'inverse d'Ankara où se développe un projet de ville nouvelle en 1929.

Le plan d'urbanisme d'Henri Prost

En 1937, l'urbaniste français Henri Prost, auteur du premier schéma directeur de Paris, est invité à Istanbul. Il y reste jusqu'en 1951, complétant ses plans d'urbanisme par un réel suivi opérationnel des travaux. Prost est alors surtout connu pour ses réalisations au Maroc (Fès, Casablanca...), où il a séparé la ville indigène traditionnelle de la ville coloniale européenne, isolant ainsi deux modes de vie différents. Or à Istanbul, il procède de manière tout-à-fait opposée. Son plan d'urbanisme, qui comprend deux percées dans la vieille ville *intra muros,* interdit tout agrandissement conséquent de l'urbanisation. La seule extension prévue, en continuité avec la croissance urbaine du XIXe siècle au nord de la Corne d'Or, est en effet étroitement circonscrite à la partie nord de la ville. Prost entend aussi écrêter les bâtiments du centre-ville et élever en périphérie autant de logements qu'il en détruirait au centre. Son plan est donc très malthusien : au lieu de prévoir une réelle extension, il taille dans le tissu urbain existant.

En fait, Prost ne fait que répondre au mieux à des commandes politiques. Concernant Istanbul, celle de Mustapha Kemal Atatürk s'avère très différente de celle de Lyautey au Maroc. Il s'agit d'abord de faire une ville moderne, où le changement urbain doit accompagner le changement d'alphabet et le changement politique dans la nouvelle République. Il s'agit ensuite de ne pas laisser Istanbul s'étendre, car le véritable centre politique du pays doit devenir Ankara.

[1] Architecte-urbaniste, historien, Directeur de l'Institut français d'études anatoliennes

[2] Les deux textes qui suivent sont des compte-rendus de l'ORBR. Ils n'engagent pas le conférencier.

A ces impératifs, Prost ajoute les idées culturalistes de son époque, avec une volonté de protection du tissu ancien dans une perspective architecturale et monumentale, consistant à dégager les alentours des monuments. Le vide est ainsi fait autour de la cathédrale Sainte-Sophie et de la Mosquée Bleue, vide qui accueille aujourd'hui un parc en lieu et place d'un ancien quartier d'habitations. Prost entend ainsi faire connaître l'histoire de la ville, histoire que sa vision d'orientaliste conçoit comme figée. Mais la mort d'Atatürk, ainsi que la seconde guerre mondiale, retardera l'application de ce plan qui ne sera mis en œuvre que dans les années 1950.

La formation de la métropole d'Istanbul
Un exode rural massif

Dès les années 1940 pourtant, loin de se figer, la ville entre dans une phase d'expansion rapide. Comme dans d'autres pays en voie de développement, l'année 1945 marque en Turquie le début d'une vague d'exode rural massif dont les causes, en sus de la croissance démographique, sont d'ordre politique et économique. L'avènement du multipartisme, immédiatement après la guerre, permet d'abord une plus grande liberté de réunion et de mouvement. Le plan Marshall de 1947, accepté par la Turquie, prévoit ensuite de lourds investissements dans la mécanisation agricole en vue d'améliorer la production, et ce, sans modification de la structure foncière. Il en résulte un exode rural massif, qui ne se reporte pas uniquement sur Istanbul, mais qui engendre au contraire la formation progressive d'un réseau urbain assez homogène dans la Turquie actuelle (3,5 millions d'habitants à Ankara, 2,5 millions à Izmir, plus d'un million à Gaziantep et Bursa...).

L'exode commence en 1947. Les premiers bidonvilles apparaissent, résultat d'installations illicites sur des terres domaniales ou des *waqf* inexploités. Prost tente de résoudre le problème des logements par des opérations de lotissement avec crédit immobilier en périphérie. Cependant, compte tenu de la relative faiblesse des moyens mis en œuvre, il ne parvient qu'à produire des maisons d'acquisition onéreuse. Le morceau de ville érigé (l'actuel quartier Levent) devient un quartier résidentiel, puis se transforme progressivement en quartier d'affaires sous l'effet de la spéculation foncière. Après l'échec de cette opération de logements programmés, il est laissé libre cours aux pratiques d'urbanisation spontanée. Celles-ci se déroulent en trois étapes successives.

Les trois étapes de l'urbanisation spontanée

De la fin des années 1940 au début des années 1960, l'immigration à Istanbul est surtout le fait de métayers qui quittent leur village sans terre et sans capital, construisant des baraques sur des terres domaniales inexploitées. Après l'autorisation du multipartisme, l'immigration devient un enjeu électoral. Le Parti Démocrate Libéral, qui remporte les élections de 1950 face au Parti Républicain du Peuple d'Atatürk, commence alors à distribuer des titres de propriété afin de conquérir durablement le nouvel électorat. Des intermédiaires apparaissent, qui achètent puis revendent ces titres de propriété aux nouveaux arrivants. Peu à peu, ils acquièrent le statut de chef de quartier, véritable relais local du parti au pouvoir.

La deuxième vague d'immigration commence dans les années 1960, se superposant à une première étape qui ne s'est pas encore véritablement achevée. Elle est le fait de petits propriétaires agricoles qui ne parviennent plus à rentabiliser leurs terrains. Contraints de vendre, ils arrivent en ville avec un petit capital et s'installent provisoirement dans des taudis au centre-ville ou dans des bidonvilles en périphérie. Parallèlement, l'occupation spontanée des terres domaniales arrivant à saturation, les spéculateurs fonciers se reportent sur des terrains communaux laissés vacants dans les villages entourant Istanbul, terrains dont ils commencent à acheter l'usufruit à long terme. Ils divisent ces terrains en lots ruraux inconstructibles car laissés sans aménagement, puis ils les revendent en copropriété aux nouveaux immigrants. Des réseaux d'intermédiaires se constituent alors

par origine géographique (les bords de la Mer Noire, le nord-est de la Turquie constituent des régions de forte émigration vers Istanbul), qui permettent de forcer l'interdiction et de construire massivement en un même endroit à un moment bien choisi (proximité d'une élection par exemple). Après une crise passagère, se traduisant éventuellement par une intervention policière ou par la démolition puis reconstruction du quartier, les immigrants s'engagent le plus souvent à aménager des infrastructures et des équipements. Les pouvoirs publics finissent par tolérer la situation, s'estimant heureux d'une urbanisation qui ne les a pas engagés financièrement.

Une lutte pour la légalisation du quartier s'engage alors. Les équipements apparaissent peu à peu, même si les canalisations restent souvent inexistantes. Les réseaux d'intermédiaires se muent progressivement en municipalités indépendantes. La loi de 1984, qui institue une municipalité pour le Grand Istanbul et plusieurs municipalités d'arrondissement, est l'occasion de longues négociations politiques. L'intégration de l'urbanisation dans un territoire municipal engendre en effet des avantages substantiels : légalisation automatique des constructions (ce qui implique le droit d'effectuer des transactions foncières et immobilières), légitimité des demandes d'équipements, légalité des constructions jusqu'à R+3. A chaque remplacement de baraquements par une construction R+3, la municipalité peut récupérer 25 % du terrain en vue d'établir des infrastructures. L'opération est souvent confiée à un petit promoteur-maçon, qui s'approprie deux des quatre étages qu'il édifie. Cette phase à quatre étages n'est pas nécessairement définitive. La forme des quartiers continue à évoluer, à s'intégrer tant bien que mal dans l'ensemble d'une agglomération qui, malgré les imperfections (notamment voirie et réseaux désordonnés ou insuffisants), comprend aujourd'hui 90 % de constructions en dur.

La troisième vague d'urbanisation spontanée commence au début des années 1970. Il s'agit d'opérations de logements en coopératives, d'abord professionnelles puis indifférenciées. Quelques promoteurs collectent des fonds auprès des immigrants récents puis édifient des tours très hautes sur des terrains inconstructibles en marge des quartiers autoconstruits. Très pratiqué dans les années 1970, ce type d'urbanisation s'essouffle dans les années 1980. L'inflation annuelle atteint alors des taux de 70 % à 80 %, rendant impossible l'épargne en coopérative. Aujourd'hui, cette phase est donc close et la ville continue à s'étendre *via* le système des divisions en lots ruraux.

L'évolution physique de la ville

Historiquement, Istanbul s'est étendue vers le nord. Au-delà des murs de l'ancienne ville byzantine, la rive nord de la Corne d'Or abritait déjà la cité génoise, lieu où se sont progressivement installés les marchands étrangers, les populations chrétiennes et juives... Il en va ainsi jusque dans les années 1940 : les premiers bidonvilles se développent eux aussi sur le littoral au nord de la ville.

Entre 1948 et 1950, de nombreux réfugiés yougoslaves s'installent à l'extrémité de la Corne d'Or, aux endroits de localisation des industries, y faisant naître une deuxième zone de baraquements. Dans les années 1950, les percées effectuées conformément au plan Prost engendrent un problème d'expropriation et de relogement. La Municipalité, n'ayant pas les moyens d'indemniser financièrement les populations concernées, leur cède des bons du Trésor et des lots inoccupés en périphérie. Ainsi, jusque dans les années 1960, une ceinture de bidonvilles se forme progressivement autour de la ville.

L'évolution spatiale des bidonvilles est aussi dictée par le tracé de la voirie. Leur avancée est limitée au nord par la voie rapide en direction du Bosphore, au-delà de laquelle un quartier résidentiel s'est rapidement implanté sur les premières hauteurs dominant le détroit. De même, au sud, au bord de la mer de Marmara, l'ancien tracé de l'Orient-Express est l'épine dorsale d'une série de logements haut-de-gamme, que les bidonvilles ont dû contourner du littoral jusqu'au Bosphore. Puis

en 1973, la construction d'un pont sur le Bosphore a arrêté l'extension de l'urbanisation spontanée vers le nord. Celle-ci s'est alors développée sur la rive asiatique, mais le doublement de la route d'Ankara l'a circonscrite à la rive nord de la voie, la rive sud étant occupée par des quartiers résidentiels. L'encerclement de la ville par les bidonvilles s'est donc poursuivie sur la rive asiatique



Le premier pont sur le Bosphore
(source : MANTRAN R., *Histoire d'Istanbul,* Fayard, 1996, p. 336)

En 1988, un deuxième pont sur le Bosphore et un deuxième boulevard périphérique sont construits pour répondre à l'extension continue de l'urbanisation. Le premier pont est utilisé pour la circulation urbaine, le deuxième est un tronçon de l'autoroute reliant l'Europe à l'Asie. La construction en 1989 d'un échangeur desservant le deuxième périphérique engendre le développement de l'urbanisation le long puis au nord de cette voie. L'expansion urbaine atteint alors un point critique : elle s'installe et commence à polluer les rives des lacs qui alimentent l'agglomération en eau potable.

QUELLES PERSPECTIVES POUR LA MÉTROPOLE D'ISTANBUL ?

Des plans d'urbanisme inadaptés à la Turquie contemporaine

Cette dernière anecdote pose un problème d'urbanisme plus large. Aujourd'hui, le taux d'accroissement naturel du pays s'élève à environ 2 %. A Istanbul, ville qui connaît un accroissement migratoire annuel de l'ordre de 2,5 %, la croissance démographique est donc de 4,5 % par an. Comment loger ces 450 000 personnes supplémentaires chaque année ?

Depuis l'intervention d'Henri Prost, une quinzaine de plans d'urbanisme se sont succédés pour tenter de canaliser la croissance d'Istanbul. Or pour la plupart, ils n'ont fait qu'entériner des processus d'urbanisation déjà amorcés : le temps de leur approbation juridique conjugué à la croissance urbaine extrêmement rapide avait suffi à les rendre caducs. En effet, les plans d'urbanisme et autres schémas directeurs ont surtout prouvé leur efficacité dans des villes de croissance modérée, où l'urbanisation et son moteur que constitue la rente foncière ont pu être contrôlés. Ils apparaissent en Europe occidentale au début du XXe siècle, dans une période - postérieure à l'exode rural le plus massif - où le rythme annuel de la croissance urbaine ne dépasse pas 1 %. L'efficacité de ces outils est aussi accrue dans des pays où l'industrialisation a rendu l'investissement foncier comparativement moins rentable, favorisant la naissance de larges réserves foncières publiques[3].

De telles conditions ne s'appliquent pas à la Turquie contemporaine, qui connaît au contraire deux problèmes majeurs. D'une part, l'exode rural se poursuit à un rythme soutenu. En 1990, 40% de la population turque est encore rurale[4] et 45% des actifs turcs travaillent dans le secteur primaire. Les rythmes actuels d'accroissement naturel et de migrations internes laissent présager un pays de 90 millions d'habitants en 2025[5], dont 80% d'urbains. L'agglomération d'Istanbul

[3] A titre d'exemple, le Royaume-Uni est un pays déjà largement industrialisé au début du XXe siècle, avec de nombreuses réserves foncières constituées. A l'inverse, en France, il faut attendre les ordonnances De Gaulle en 1958 et la Loi d'orientation foncière en 1967, qui transfère la rente foncière des particuliers vers les banques et les promoteurs par l'intermédiaire des ZAC et des ZUP, pour voir cesser les investissements fonciers massifs des particuliers.
[4] 80 % en 1950.
[5] Selon le recensement de 1990, la Turquie compte

compterait alors environ 20 millions d'habitants. D'autre part, la croissance urbaine très rapide favorise une spéculation foncière difficile à enrayer. Ce phénomène est renforcé par une inflation qui ne faiblit pas depuis 1980 (93% d'inflation cumulée sur les dix premiers mois de l'année 1997), et qui tend à faire du foncier un investissement refuge.

Développer l'observation pour mieux maîtriser la croissance urbaine

Istanbul est donc une métropole de 10 millions d'habitants encore appelée à se développer dans un avenir proche. Sa bonne gestion suppose l'appréhension de questions aussi bien spatiales qu'écologiques. L'absence de station d'épuration (les eaux usées sont rejetées directement en mer), d'usine de traitement des ordures ménagères, de transport en commun en site propre sont autant de problèmes à résoudre, de même que les nombreuses coupures d'eau ou d'électricité. L'urbanisation par quartiers aisés isolés intégralement aménagés à quelques dizaines de kilomètres de l'agglomération ne saurait constituer une solution viable, puisque ces îlots sont appelés à être prochainement rattrapés par la croissance urbaine.

Aujourd'hui, pourtant, deux obstacles s'opposent à une gestion optimale de ces problèmes : la recherche scientifique consacrée à la ville contemporaine d'Istanbul n'est pas suffisamment développée ; la production spontanée d'espace urbain continue à être simplement dénoncée comme illégale par les planificateurs et les législateurs, sans plus d'analyse ni de compromis. Or une observation fine des pratiques qui font la ville réellement - quoique illégalement - apparaît indispensable pour faire émerger des modes de gestion adaptés à la croissance de l'agglomération d'Istanbul.

Economies foncières comparées

Vincent RENARD[1]

Compte-rendu de la conférence du 11 décembre 1997, Centre culturel français de Beyrouth

Comment définir un système foncier de qualité ? Notre expérience des économies foncières et immobilières à travers différents pays d'Amérique du sud, d'Europe occidentale ou orientale et d'Asie, nous incite à retenir trois critères déterminants : l'impact des cours de la bourse sur l'économie foncière ; l'effet des prix du sol sur les prix immobiliers ; l'impact du secteur immobilier sur l'économie générale du pays.

Pourtant, il n'existe pas *a priori* de système foncier idéal pouvant être exporté. Les systèmes fonciers sont plutôt les produits d'une histoire longue, le droit des sols résultant plus souvent des transformations foncières qu'il n'en a été l'initiateur. Ainsi, les deux modèles opposés - planification centrale en Russie et marché totalement libre pratiqué dans le sud-est asiatique - ne semblent pouvoir fonctionner sans engendrer des dysfonctionnements majeurs.

Qu'est-ce que la propriété foncière ?

La définition de la propriété foncière est variable selon les pays. En France, le statut de la propriété, introduit dès le Code Civil de 1807, est dérivé du droit romain qui prévoit trois modes d'appropriation de la terre : *usus, abusus, fructus* (droit d'utiliser la terre, droit de l'aliéner, droit d'en tirer des bénéfices). Selon la Constitution suédoise, la terre appartient à la nation dans son ensemble conformément au principe de l'*ademanus rate.* Toute appropriation par un particulier est considérée comme une restriction à ce principe fondamental. En Allemagne, le statut de propriétaire implique un certain nombre de droits et de devoirs : devoir d'aménager une

[1] Vincent RENARD est économiste, chercheur au CNRS, spécialiste des questions d'économie foncière et immobilière.

parcelle du territoire national et droit au dédommagement en cas d'utilisation de cette parcelle par la collectivité.

Au Japon, la propriété s'acquiert par *tsubo,* unités foncières d'environ 3 ou 4 m^2 comprenant le ciel et le sous-sol. Cette conception a amené nombre de propriétaires japonais à refuser la construction d'un métro sous leur terrain. Aujourd'hui, le métro de Tokyo suit donc les grands tracés de la voirie publique.

Aux Etats-Unis, le droit de propriété est fermement garanti par la Constitution de 1777. Le concept de *taking* est une notion large qui recouvre l'ensemble des privations de propriété. Les restrictions à la construction sont souvent perçues comme telles et il n'est pas rare que des propriétaires privés, regroupés dans le mouvement du *private property right,* engagent et gagnent des procès contre l'Etat en la matière.

Enfin en Russie, pays qui abrite les bureaux les plus chers du monde à Moscou, le droit de propriété foncière est en cours de constitution. Il n'a en fait jamais existé que de manière virtuelle durant le règne de Nicolas II, sous la forme d'un bail locatif convertible en droit de propriété au terme de 49 ans. Puis les régimes issus de la Révolution de 1917 ont mis fin à cette réforme. Aujourd'hui, un projet de loi est en cours de rédaction mais pour l'heure, aucun décret autorisant la propriété n'a été signé.

En somme, le droit de propriété foncière apparaît comme une notion relative, conçue et appliquée différemment selon les pays. Sa pleine définition doit inclure les modalités d'utilisation des terrains, notamment en matière de construction.

Le partage de la rente foncière

En effet, la constructibilité d'un terrain, et plus précisément sa densité constructible, déterminent dans une large mesure sa valeur. Etablir une planification urbaine stricte, assortie d'un zonage, revient donc à distribuer géographiquement des valeurs foncières qui, sitôt mises sur le marché, se convertissent en potentiels de rente foncière[2]. Le problème du partage de cette rente, *i.e.* des plus-values foncières réalisées, entre les propriétaires fonciers et la collectivité se pose alors. La plus-value foncière est le résultat d'un faisceau de causes difficiles à dissocier. En 1807, une loi votée en France édictait un principe de distribution des plus-values foncières à la collectivité ; mais elle était restée inappliquée. Aujourd'hui, ce partage s'effectue selon quatre modalités.

• La propriété publique des sols. L'expérience russe montre à quel point elle est fastidieuse et difficile à gérer.

• Une fiscalité sur le sol (impôt foncier) apparaît plus facile à mettre en œuvre, quoique impopulaire. En France par exemple, où il existe 135 millions d'unités foncières, une taxe égale à 1% ou 2% de la valeur vénale de chaque terrain pourrait drainer des sommes substantielles. Mais les méthodes d'évaluation à mettre en œuvre sont complexes.

• Faire bénéficier la collectivité de la plus-value foncière liée au droit de construire. Au Royaume-Uni, le *Town Planning Act* voté en 1947 prévoyait ainsi que le propriétaire foncier devait reverser à la collectivité 100 % de la plus-value foncière réalisée lors de la vente d'un terrain affecté d'une constructibilité accrue. L'expérience, trop radicale, a vite échoué car, ne favorisant pas les transactions foncières, elle ne permettait pas les mutations urbaines souhaitées. En France, le Plafond

[2] Pour une compréhension approfondie de cette notion impropre (car le sol urbain, en général, n'est pas loué), cf. GRANELLE J-J. (coord.), *La Rente foncière, approches théoriques et empiriques,* ADEF, 1990. Dans son article « Théorie des rentes urbaines et dynamiques du marché foncier » (p. 165-194), Christian TOPALOV montre notamment qu'en zone urbaine (resp. rurale), la valeur d'un terrain dépend essentiellement de facteurs extrinsèques (resp. intrinsèques) : accessibilité, proximité des équipements publics, constructibilité (resp. fertilité)... La localisation [y] est donc un facteur déterminant : elle est à l'origine d'une « rente de situation » qui « soustrait [la propriété foncière] à la théorie de la valeur et l'annexe toute entière à la théorie des prix et du marché ». Voir aussi la théorie du tribut foncier urbain chez LIPIETZ A., *Le Tribut foncier urbain,* Maspero, 1974.

Légal de Densité (PLD)[3] s'apparente un peu à cette pratique. Il revient à partager le droit de construire - jusque-là « exclusivement attaché à la propriété du sol »[4] - entre le propriétaire et, au-delà du plafond légal, la collectivité.

• La séparation des propriétés du sol et du bâti est un quatrième mode de partage de la rente foncière. Elle est appliquée à Amsterdam, où des propriétaires de maisons particulières paient annuellement un loyer à la Municipalité, propriétaire des terrains sur lesquels leurs constructions sont implantées. C'est ainsi la collectivité qui bénéficie de la constructibilité de ces terrains.

La difficile régulation des marchés fonciers : le cas du Japon

Depuis une quinzaine d'années, la plupart des marchés fonciers connaissent des dysfonctionnements sans précédents, assimilables à une absence totale de régulation. Il sont liés à la persistance du mythe foncier, la volatilité des capitaux et à la dérégulation des marchés financiers. Dans un tel contexte, la planification urbaine devient impossible.

Au centre de Tokyo, les anticipations à la hausse de la demande immobilière ont progressivement fait monter les prix des terrains, qui ont atteint dernièrement des valeurs entre 50 000 \$ et 200 000 \$ le m^2. Dans l'agglomération de Tokyo, le foncier représente en moyenne 90 % du coût d'une opération immobilière[5]. Or de tels prix rendent la rentabilité d'une opération immobilière quasiment impossible. Il se produit ainsi un processus de bulle foncière où les prix des sols ont une valeur exagérée par rapport aux indicateurs fondamentaux de l'économie (inflation, salaires, PIB, indice boursier...)[6]. Les prix des terrains se répercutent sur les prix du bâti, au point que les produits immobiliers ne peuvent plus trouver preneur. Des sociétés de promotion immobilière, qui ont acheté des terrains à des prix élevés, ne peuvent plus vendre leurs constructions et font alors faillite.

Un tel phénomène est notamment dû à l'opacité des marchés fonciers au Japon, qui crée un décalage entre la bulle immobilière et l'économie réelle. Dans cette économie casino, le dernier recours est l'Etat. Aujourd'hui, l'Etat japonais en vient ainsi à racheter des parcelles, même à prix élevé, pour redonner confiance aux investisseurs fonciers. C'est d'ailleurs sur le plan spéculatif que se joue l'essentiel des rapports entre l'économie foncière et immobilière et l'économie générale au Japon. L'effondrement de la place financière de Tokyo, entre 1992 et 1997[7], correspond à une période où de nombreuses sociétés immobilières, en difficulté financière, voient leur titre perdre l'essentiel de sa valeur.

Cette relation entre économie foncière et économie générale explique dans une large mesure la crise financière actuelle dans tout le sud-est asiatique : à Hong-Kong par exemple, les sociétés foncières et immobilières représentent 40 % de la capitalisation boursière.

[3] Le PLD a été créé par la loi du 31 décembre 1975 portant réforme de la politique foncière, puis redéfini par la loi de finances de 1983. Il s'agit d'une limite de densité bâtie (rapport entre la surface hors œuvre nette et la surface de la parcelle), au-delà de laquelle le propriétaire foncier doit acheter le droit de construire à la collectivité, *i.e.* payer une taxe pour construire. Fixé à 1 (1,5 pour Paris) en 1975, il a été augmenté à 2 (3 pour Paris) en 1983. L'instauration du PLD répondait à deux objectifs ambivalents : ralentir la densification urbaine et augmenter les ressources des communes. Ces deux objectifs auraient pu être atteints si le PLD était resté significativement inférieur au COS. Or la réforme de 1983 en a décidé autrement. Pour plus de détails, cf. MERLIN P. et CHOAY F. (dir.), *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement,* PUF, 1988, p. 489-490.

[4] Art L. 112-1 du Code français de l'Urbanisme.

[5] A titre de comparaison, à Paris, où 4 millions de m^2 de bureaux sont pourtant vides, le prix du terrain compte en moyenne pour 60 % du coût de l'opération immobilière.

[6] A Bangkok, un fort décalage s'est opéré entre marché boursier et marché immobilier. Malgré l'effondrement de la bourse, on a continué à construire.

[7] L'indice Nikkei passe de 40 000 en 1992 à 16 000 en 1997 (valeur moyenne sur l'année).

La reconstruction des villes après les guerres

Compte-rendu du colloque international organisé par l'Union Internationale des Architectes à l'Ordre des Architectes de Beyrouth, 10-14 novembre 1997

Lors du dernier Congrès de l'Union Internationale des Architectes à Barcelone, en juillet 1996, un certain nombre de participants se sont rencontrés pour discuter d'un problème qui, cinquante ans après la fin de la Seconde guerre mondiale, semble se poser avec une acuité nouvelle dans diverses parties du monde : celui de la reconstruction des villes après les guerres. Ces discussions ont révélé que, contrairement aux expériences de reconstruction après la Seconde guerre mondiale où les architectes ont pu jouer un rôle moteur, leurs successeurs actuels se trouvent souvent dépassés, incapables de définir leur place dans des situations complexes où les grands choix sont déterminés à partir de stratégies politiques et économiques liées au marché mondial.

Il était donc nécessaire que l'Union Internationale des Architectes amorce une réflexion sur ces problèmes. Sur proposition de la section libanaise, le Conseil exécutif de l'UIA a décidé, au mois de janvier 1997, de créer un programme international de travail sur la « Reconstruction des villes détruites par les guerres », dirigé par l'architecte libanais Jad TABET. Un colloque a été organisé qui, par-delà la spécificité des situations relatées, se proposait de définir un certain nombre de problèmes communs à partir d'une confrontation entre diverses expériences nationales. Quinze experts étrangers et une dizaine d'intervenants locaux ont ainsi présenté leurs contributions, articulées autour de six thèmes principaux.

Modernité et patrimoine

Deux expériences contrastées ont permis de mettre en valeur la complexité des problèmes qui se posent aux reconstructeurs : celle de Varsovie dont le centre ancien, bien que reconstruit « à l'identique », a fait l'objet d'une véritable opération de « recomposition », comme l'a montré l'urbaniste polonais Bogdan WYPOREK qui fut lui-même un des acteurs de cette opération ; et celle de Berlin, qui a cultivé une tradition d'expérimentation urbaine remettant à chaque fois en question l'identité de la ville et qui s'oriente aujourd'hui vers l'adoption d'une tendance plus « conservatrice », suivant les termes de l'architecte allemande Christa AUE. Pour échapper à l'ambiguïté de ces questions, l'architecte napolitain Francesco VENEZIA a choisi d'adopter une attitude provocatrice, qui voit dans les destructions engendrées par la guerre la possibilité de « mettre en valeur des solutions de continuité dans les organismes architecturaux et urbains, capables de créer de nouvelles valeurs esthétiques ». Enfin, Jad TABET a cherché a définir, entre la nostalgie du pastiche et les tentations d'une table rase radicale, les conditions d'une démarche permettant de sauvegarder le patrimoine architectural et urbain, tout en assurant l'ouverture à la modernité.

Permanences et mutations

Au cours de la deuxième séance, consacrée aux transformations provoquées par la guerre, l'urbaniste palestinien Ibrahim DAKKAK s'est penché sur le processus « d'aliénation » auquel est soumise la ville de Jérusalem. Occultation de l'histoire, encerclement des quartiers arabes, transformation de l'espace urbain en un conglomérat de « ghettos ethniques », la politique d'annexion forcée pratiquée par Israël aboutit à « affaiblir les rapports entre la ville et ses habitants et à attiser les conflits à l'intérieur même de la ville ». Un processus similaire a été identifié par l'architecte ougandais Barnabas NAWANGWÉ qui, à partir de l'exemple de Kampala, a montré comment le déchaînement de violences en Afrique aboutit à bouleverser l'organisation de l'espace ainsi

que les structures traditionnelles, mettant en danger les bases mêmes de la cohésion sociale. Le sociologue libanais Nabil BEYHUM a axé sa réflexion sur le concept de tissu urbain, considéré non dans son sens « minimaliste » de tissu architectural, mais plutôt comme « l'ensemble des éléments qui concourent à la formation du tissu social ». Appliquant cette distinction au cas du centre-ville de Beyrouth, il a appelé à « régénérer le tissu social d'avant-guerre, pour prendre en compte les transformations de la guerre et de l'après-guerre ».

Infrastructures et environnement urbain

Trois intervenants ont tenté de définir les conditions d'une démarche conciliant la priorité généralement accordée à la reconstruction des infrastructures et l'attention nécessaire à l'aménagement d'un environnement urbain lié aux pratiques quotidiennes des habitants. L'architecte Vladimir BELOUSSOV, qui fut l'un des acteurs de la reconstruction des villes russes détruites pendant la Seconde guerre mondiale, a souligné le fait que cette reconstruction n'était pas seulement une tâche économique ou technique, mais également « sociale, politique, culturelle et architecturale ». A partir de l'expérience de Londres, l'historien anglais Nicholas BULLOCK a développé une comparaison critique entre la logique qui a animé la reconstruction après la Seconde guerre mondiale, et celle des projets de développement des années 1980 telle qu'elle s'exprime dans l'opération des Docklands, insistant sur le rôle déterminant de la puissance publique dans ce type d'opération. En s'appuyant sur l'exemple du centre-ville de Beyrouth, l'architecte libanais Oussama KABBANI a insisté, pour sa part, sur le rôle unificateur des espaces publics centraux dans une ville divisée.

**Planification globale
ou projets urbains spécifiques**

Dans le contexte économique mondial actuel où les difficultés de financement restent liées aux situations politiques particulières, le colloque devait évoquer les conditions de mise en place de projets spécifiques permettant une action rapide et efficace, par opposition à une approche globale de la planification urbaine. L'architecte espagnol Manuel DE SOLA-MORALES, qui a joué un rôle déterminant dans l'aménagement du front de mer de Barcelone, a insisté sur le fait que « le plus général n'est presque jamais le plus grand » puisque « le jeu des échelles n'est ni pyramidal ni déductif et que les grandes hypothèses sont souvent proposées et résolues dans des projets spécifiques ». Tajma KURT, travailleuse sociale bosniaque, a présenté un témoignage émouvant de la ville de Mostar et des expériences d'animation culturelle menées avec la participation de groupes d'enfants. L'urbaniste Maretta IOANNIDOU a analysé l'expérience de l'intégration des réfugiés à Chypre, montrant comment une démarche globale a permis la réalisation d'une série de projets de taille réduite et la création de logements pour réfugiés au cœur même de Nicosie. Quant à l'économiste Kamal HAMDAN, il a dressé un tableau critique de la reconstruction au Liban, insistant sur le manque d'intégration des différents projets dans une politique de développement soutenu.

**Technologies importées
et savoir-faire locaux**

Entre les technologies de pointe portées par les multinationales et les méthodes traditionnelles de construction, la question du « transfert de technologies » a donné lieu à des interventions souvent passionnées. L'architecte irakien Rifat CHADIRJI, lauréat du Prix Agha Khan, a tenté une analyse théorique des rapports entre technologie et société, montrant comment les avancées technologiques, vecteur de changement, provoquent parfois des perturbations importantes « lorsqu'une société se montre incapable d'assurer un équilibre entre les besoins utilitaires, symboliques et esthétiques de l'individu ». S'opposant fermement à la mondialisation, l'architecte libanais Rahif FAYAD a plaidé pour l'adoption d'une démarche visant à « couper le cordon ombilical qui relie les peuples aux seigneurs du marché global et

à s'appuyer sur l'identité nationale pour produire conformément aux besoins réels des sociétés dominées ». A partir de nombreuses expériences de terrain, Sultan BARAKAT, directeur de l'unité de Reconstruc-tion et de développement d'après-guerre (PRDU) à l'université de York a soulevé un certain nombre de questions concernant l'utilité réelle des aides internationales en situations d'urgence, qui ne prennent souvent pas en compte les besoins des pays concernés. Enfin, Ngo TRUNG HAI a mis l'accent sur les efforts entrepris au Vietnam pour assurer une reconstruction planifiée, dans des conditions économiques et politiques particulièrement difficiles.

Pratiques de la reconstruction : mécanismes et modalités

La dernière séance du colloque, consacrée aux divers mécanismes mis en œuvre pour résoudre les problèmes inhérents à la propriété foncière et aux modes de financement, a été l'occasion d'un débat animé. Danièle VOLDMAN, directrice de recherche à l'Institut d'Histoire du Temps Présent et spécialiste de l'histoire des villes françaises contemporaines, a montré comment les urbanistes et les technocrates avaient pu inventer des façons d'effacer les destructions pour adapter les villes à l'ère de l'industrialisation, en tenant compte tant des vœux des sinistrés, que de ceux des politiques qui avaient à gérer les budgets et les intérêts propres à l'aménagement des villes modernes. Joseph NASR, chercheur au *Center for Behavioral Research* de l'Université Américaine de Beyrouth, a décrit les différents processus qui ont abouti à transformer le parcellaire en France et en Allemagne, ainsi que la variété des formes urbaines qui ont résulté de l'application de mécanismes différents. L'intervention de l'avocat Sami NAHAS, membre du Conseil d'administration de SOLIDERE, a passé en revue les moyens légaux adoptés pour la reconstruction du centre de Beyrouth. Georges CORM a répondu à cette intervention en insistant sur les options qui auraient pu être adoptées compte tenu des possibilités du secteur privé et de l'Etat au Liban. Selon lui, « des alternatives viables au schéma proposé puis adopté, celui de l'opérateur unique » auraient pu être imaginées, offrant des solutions « plus avantageuses et vraisemblablement plus rapides dans leur mise en œuvre, tout en préservant l'intérêt de toutes les parties en présence ».

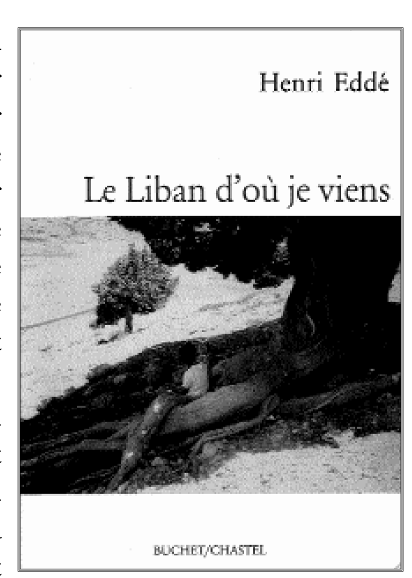
Les débats se sont surtout focalisés sur les problèmes de la reconstruction au Liban et en particulier dans le centre-ville de Beyrouth. L'intervention de Pierre VAGO, président d'honneur de l'UIA, a permis de relativiser les enjeux en mettant l'accent sur son expérience de la reconstruction en France. Celle d'Henri EDDÉ, auteur d'un premier projet controversé pour la reconstruction du centre-ville de Beyrouth et aujourd'hui très critique envers à la démarche adoptée, a ramené le débat sur des problèmes purement libanais. Le mot de la fin est resté à Bahaeddine BSAT, ancien président de l'Ordre, qui a appelé de ses vœux un dialogue « ouvert, démocratique et transparent », afin d'amorcer un processus de concertation « de plus en plus nécessaire à tout aménagement ».

Les actes du colloque devraient être publiés au cours du deuxième semestre 1998. L'activité suivante du programme de travail de l'UIA s'articulera autour d'une exposition comparative, permettant de mettre en parallèle un bilan des expériences de reconstruction depuis un demi siècle et les conditions de la reconstruction aujourd'hui dans diverses parties du monde.

Cette exposition devrait être présentée au prochain Congrès de l'Union Internationale des Architectes à Beijing en juin 1999, avant de commencer un parcours qui la mènera de ville en ville, de Beyrouth à Berlin, de Sarajevo à Londres, et de Paris à Varsovie...

Jad TABET

Henri EDDÉ, *Le Liban d'où je viens*,
Paris, Buchet/Chastel, 251 p., 1997.



Le fil conducteur adopté par Henri Eddé pour raconter sa vie professionnelle entre Le Caire et Beyrouth est celui de « l'évolution du rôle de l'argent et de son pouvoir dans la vie publique et so-ciale au Liban ».

Le livre s'ouvre sur une série d'anecdotes qui ont trait à l'ambition de Rafiq Hariri au centre-ville et à ses méthodes de travail illustrées par la mise en place de bureaux privés superposés aux structures publiques. La première partie du livre décrit les images idylliques d'un temps révolu (1923-1943) où apparaissent le vieux Beyrouth, ses pôles scolaires et universitaires.

Dans la deuxième partie, Eddé présente, à travers ses expériences professionnelles et publiques, le Liban « à la recherche de ses repères » (1943-1975). Il expose les « mutations physionomiques » du centre-ville et la spéculation qui commence à s'y pratiquer comme une conséquence des modifications des règlements de construction. Il décrit la délocalisation des commerces et des bureaux vers Hamra, celle des ministères vers la banlieue. Eddé commence ses activités publiques sous le mandat de Fouad Chéhab : il préside l'Ordre des ingénieurs, est membre du Conseil du plan et suit la mission IRFED. Son entrée en politique s'effectue sous la présidence de Sleiman Frangié où il sera nommé ministre des Travaux publics. Eddé commente sa mission et s'arrête sur la loi de la construction (p. 83).

Sur fond de guerre libanaise, la troisième partie évoque l'introduction de l'argent et de la corruption sur la scène politique. L'année 1977 est celle de la création du CDR et de la tentative de restructuration du centre-ville par le plan APUR. L'auteur note les premières altérations marquantes du paysage au Liban, avec l'étalement urbain et la dégradation de l'environnement (p. 101). L'expérience de Eddé dans le champ urbain s'élargit sous le mandat d'Amine Gemayel. En 1980, il conduit avec Dar al-Handassah l'étude de développement du littoral nord. Le bureau d'études fait alors des propositions pour des tracés autoroutiers et pour une nouvelle politique de l'habitat avec le concours de Rafiq Hariri, qui fait sa première apparition politique.

Dans la quatrième partie, Eddé s'attache au « rapport à l'argent ». En 1991, Rafiq Hariri confie à Dar al-Handassah la préparation d'un plan de réhabilitation et de développement économique du Liban, ainsi que des études - dirigées par Eddé - pour la reconstruction du centre-ville. L'auteur insiste sur l'impossibilité de prise en charge financière de la reconstruction par l'Etat, et rappelle le débat sur l'urgence d'une opération symbolique et déterminée par les valeurs foncières et immobilières (p. 118). La société foncière se pose comme choix opérationnel, avalisé par le nouveau Président du conseil en 1992.

Les premiers différends avec celui-ci commencent lors de l'affaire des remblais. Ils s'accentuent avec la priorité donnée aux intérêts économiques et fonciers qui vont à l'encontre des exigences urbanistiques et sociales ainsi qu'en matière du rôle effectif de l'Etat. Eddé dénonce les objectifs et les méthodes de Rafiq Hariri, qui « s'efforce d'effacer les images d'un passé auquel il n'appartient pas ». Pour l'auteur, les objectifs de Rafiq Hariri suivent les modèles de l'Arabie Saoudite et de Monaco. Ils consistent à « impressionner l'opinion par des réalisations aisément perceptibles et à procéder au passage à un partage intéressé de concessions ou de commissions » (p. 141).

Ainsi, l'opération SOLIDERE, « Etat dans l'Etat », ne serait qu'un exemple archétypal d'une série d'actions de reconstruction « arbitraires », gérées par des sociétés privées proches de Rafiq Hariri.

Dans les dernières pages, Eddé accuse ce dernier d'avoir sacrifié l'Etat de droit au profit de la « toute puissance de l'argent, à la fois source et finalité du pouvoir » (p. 176). Il qualifie d'opaques l'exercice du pouvoir et la conclusion des marchés publics (p. 183), et dénonce une situation politique où l'administration est réduite à la corruption et où les services publics sont privatisés (p. 186). Enfin, deux annexes portent sur la reconstruction du centre-ville. La première présente les propositions du projet initial, ses objectifs et le choix de la société foncière. Eddé y détaille les manœuvres de Rafiq Hariri et réfute les critiques portées contre son projet. La deuxième annexe entend montrer comment SOLIDERE « a fait main basse sur le centre-ville ».

Le Liban d'où je viens affiche les différends d'Henri Eddé avec Rafiq Hariri, sur un fond de justifications et de dénonciations autour du projet de reconstruction du centre-ville. Le livre ne répond pas aux attentes du chercheur sur la ville qui n'y trouvera ni nouvelle source d'informations, ni questionnement significatif. L'approche retenue, qui consiste à évoquer en quelques lignes des réalités socio-politiques complexes, est trop générale et simpliste. La description idyllique du passé ignore les problèmes socio-économiques et urbains de l'avant-guerre et privilégie les clichés nostalgiques, par exemple au sujet des relations intercommunautaires (p. 51) ou de la démocratie libanaise (p. 174).

Au fil de l'ouvrage, Henri Eddé réécrit son rôle dans le projet du centre-ville. Mais un tel discours, qui se fonde sur quelques sources tronquées et anachroniques, manque de crédibilité. Par exemple, il ne dit pas qu'un important remaniement de son projet a été nécessaire pour répondre aux différentes critiques qui lui ont été adressées. Au contraire, il minimise ces critiques et valorise son projet en surestimant certains de ses aspects, notamment l'archéologie qui n'est pourtant évoquée que dans une seule demi-page des quatre rapports remis par Dar al-Handassah en 1991.

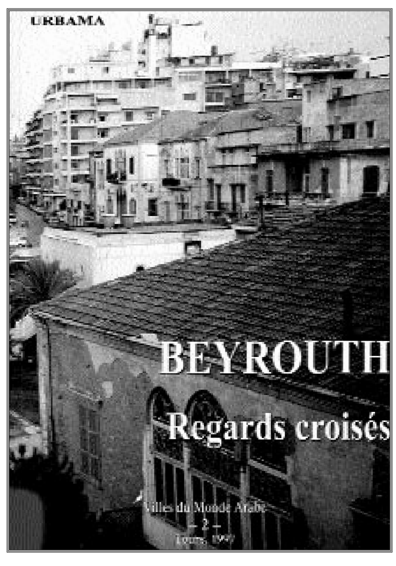
En outre, l'auteur justifie continuellement son rôle sans l'expliciter clairement et il accuse sans preuve. Il ne dit pas sa responsabilité alors qu'il était ministre des Travaux publics, par exemple dans la modification de règlements d'urbanisme qui favorisent une spéculation qu'il dénonce par ailleurs. Il n'explique pas pourquoi il n'a pas initié alors le plan d'aménagement du territoire qu'il appelle de ses vœux aujourd'hui. Rien n'est dit enfin à propos de sa conception de l'aménagement du territoire ou de sa vision de la ville.

En somme, l'ouvrage d'Eddé se présente comme une suite d'affirmations ; son texte manque de rigueur analytique et d'argumentaire, ses jugements prennent très souvent la tournure d'une dénonciation journalistique. Son livre s'apparente largement à un discours, à un livre d'opinion, voire à un règlement de comptes. Le manque de précision des sources, joint à l'absence de construction argumentée, ne peut satisfaire la lecture du chercheur.

Mona HARB EL-KAK

Michael F. Davie (dir.),
Beyrouth : Regards croisés

URBAMA, Tours, Coll. « Villes du Monde Arabe » n°2, 362 p., 1997.



La deuxième livraison de la série « Villes du Monde Arabe », publiée par URBAMA et dirigée par Michael F. Davie est originale à plus d'un titre. L'avant-propos affirme d'emblée qu'il s'agit de croiser les approches pour défricher un peu cette *urbs incognita* que serait Beyrouth. Les quatorze articles, qui s'organisent en trois grandes parties informelles recouvrant les coupures chronologiques habituelles de l'histoire récente du Liban (avant, pendant et après la guerre), mêlent les approches, les échelles, les moments, pour dresser le tableau pointilliste d'un Beyrouth éclaté.

La quête de l'origine de la coupure est-ouest dans la distribution des migrants au cours du siècle (M.F. Davie) voisine ainsi avec l'étude argumentée des plans de modernisation urbaine du Mandat (M. Ghorayeb) ou l'analyse du déclin de l'espace public (C. Ghorra-Gobin). Autres échelles, autres moments : des quartiers dans la guerre sont évoqués, Ramlet el-Baïda et Raouché pour les relations problématiques entre anciens urbains et réfugiés ruraux (E. Gebrane-Badlissi) ; Roueïssat el-Metn, quartier sous-intégré proche de Jdeïdé (N. Attar) ; Beydoun, étrange lieu d'une cohabitation inter-confessionnelle faite de méfiance et de solidarité (C. Naffah Chot-Plasot) ; ou Hamra et ses vendeurs ambulants (R. Saliba et Y. Abun Nasr).

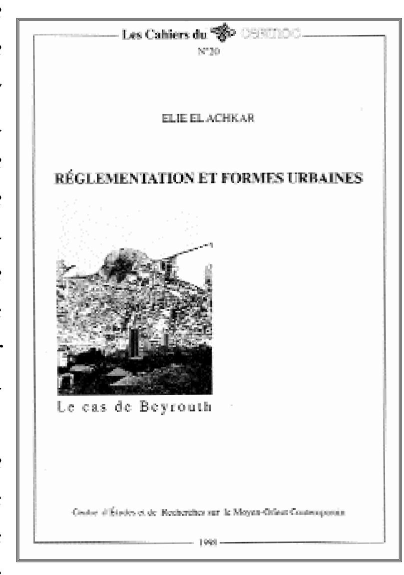
Ces monographies à petite échelle font écho à deux articles plus généraux qui défrichent quelque peu le difficile terrain des études statistiques à Beyrouth, pour présenter un état des déplacements chi'ites et sunnites dans le Grand Beyrouth (S. Husseini) et de la situation sociale dans les quartiers (M. Khlat, Y. Courbages, M. Deeb).

Cette diversité débouche sur une mise en perspective des débats urbains de l'après-guerre, illustrés par cinq derniers articles riches et éclairants. N. Beyhum livre une lecture très technique des différents plans de reconstruction qui, alors que le plan Ecochard est toujours d'actualité, répond à l'article de M. Ghorayeb. Il est aussi l'auteur d'un court article où, à partir des débats sur le mausolée d'al-Dimashqi au centre-ville, il résume brillamment la complexité de la situation urbaine après la guerre. J. Tabet se place avec sensibilité dans un autre registre pour s'interroger, toujours en lisant les plans d'urbanisme, sur l'essence de la ville, où l'aseptisé est synonyme de mort. Il trouve ainsi dans les différents plans de reconstruction du centre de Beyrouth les traces d'une vision normalisatrice à l'extrême, la forme des tracés et leur présentation traduisant immédiatement l'idéologie de leurs concepteurs. C'est aussi aux racines de la perception de Beyrouth que s'attaque R. Saliba en rendant compte d'une étude sur l'image du centre-ville menée à l'aide des techniques de cartes mentales, qui confirme le fossé entre ceux qui ont vécu l'avant-guerre et la jeune génération. Deux identités urbaines antagonistes se révèlent alors, engendrées par deux pratiques différentes, séparées par une rupture de la mémoire. S. Awada-Jalu conclut l'ouvrage en relevant les questions posées par la présence concomitante au centre de la ville des « déplacés » et des nostalgiques de « l'âge d'or ». De l'appartenance citadine au « droit à la ville », le prisme des pratiques de Beyrouth est complexe.

Ces articles relativement anciens (certains ont été écrits pendant la guerre, d'autres jusqu'en 1994) forment en définitive un ensemble hétéroclite et par là riche qui, en mettant en relation des espaces oubliés et des thèmes connus, invite à poursuivre le travail de dévoilement de la ville.

Tristan KHAYAT

Elie EL-ACHKAR,
Réglementation et formes urbaines : le cas de Beyrouth
CERMOC, Beyrouth, coll. « les Cahiers du Cermoc » n°20, 180 p., 1998.



Dans le vingtième numéro des « Cahiers du Cermoc », Elie EL-ACHKAR se propose d'évaluer l'influence des réglements d'urbanisme sur le paysage urbain à Beyrouth, à travers une analyse des textes urbanistiques édictés depuis les années 1950 au Liban.

L'ouvrage se compose de quatre parties. Une description de l'urbanisme de voirie et des secteurs de servitude (réglement de « zoning » applicable à la ville de Beyrouth) est suivie d'un examen plus détaillé de la loi de la construction (permis de construire, permis d'occuper, réglementation des volumes bâtis). L'auteur se penche ensuite sur l'histoire des projets d'urbanisme à Beyrouth, ainsi que sur leurs conséquences paysagères à différentes échelles : parcelle, îlot, ville dans son ensemble. Il aborde enfin la reconstruction du centre-ville de Beyrouth et la question de son intégration morphologique dans le reste de la ville.
Selon l'auteur, les modifications successives de la législation de l'urbanisme et de la construction ont presque toujours été effectuées dans un sens plus permissif, au détriment du cadre de vie. Progressivement s'est constituée une réglementation souple, sujette à interprétations qui, malgré les nombreuses irrégularités, joue le plus souvent son rôle dans la construction des formes urbaines. Ce ne seraient pas tant les irrégularités que l'imprécision des textes qui explique l'apparence a priori *hors normes, voire en infraction, de tant de constructions.*

Habib Debs, architecte-urbaniste, a effectué une lecture critique de cet ouvrage.

La lecture de l'ouvrage de M. el-Achkar sur le lien entre réglementation et formes urbaines appelle de ma part les trois remarques suivantes :

Nécessité de prendre en compte les autres déterminants majeurs du paysage urbain

L'ouvrage permet de constater que la dégradation de la qualité de la production architecturale et de la cohérence du tissu urbain dans la ville de Beyrouth a eu lieu *après* la mise en place de la première loi de la construction (1940) et du premier règlement d'urbanisme (dit du « zoning »), entre 1954 et 1957.

Ce paradoxe nous amène à penser que d'autres facteurs que la réglementation ont conditionné la qualité de la forme architecturale et urbaine, au moins sur la période antérieure à ces dates et sans doute aussi au-delà. Si l'impact direct de la réglementation sur la densité du bâti semble évident, il est difficile, pour l'ensemble des autres caractéristiques des formes urbaines, de vouloir cerner le rôle réel de la réglementation dans l'élaboration du paysage urbain sans avoir préalablement objectivé l'impact d'autres facteurs, tels que :

- l'adhésion évidente des constructeurs à des modèles ou types architecturaux. Que ces modèles aient été déterminés par des facteurs culturels ou des contraintes techniques propres à une période, cela ne change rien à la permanence d'un phénomène qui reste très lisible dans le tissu urbain
- l'évolution des modes et des rapports de production entre les différents intervenants et notamment le rôle des élites, l'accession de nouveaux groupes sociaux à la maîtrise d'ouvrage et à la maîtrise d'œuvre, le changement de référents culturels, l'évolution des enjeux que la maîtrise d'ouvrage représente (accroissement de la taille des opérations depuis 1992 par exemple), etc.

Nécessité d'aborder les aspects institutionnels

Si Elie el-Achkar a bien décrit le cercle vicieux se reproduisant de manière cyclique (plans de développement urbain objectifs mis au point par des équipes de planificateurs / législation prévoyant de nombreux contournements, rédigée par une classe politique liée aux propriétaires fonciers et aux promoteurs), il est cependant clair que la recherche d'une issue à ce phénomène dépasse largement le problème de la rédaction de règlements d'urbanisme : elle ne peut s'inscrire que dans le champ plus large de l'évolution des institutions et de leur fonctionnement, notamment par l'obligation faite à l'Etat ou à l'aménageur de soumettre plus sérieusement les objectifs poursuivis, les plans d'aménagement et les règlements correspondants à une concertation publique contrôlée par un pouvoir indépendant (judiciaire par exemple).

A ce titre, la loi de l'urbanisme (1983), qui n'est pas commentée dans le texte, mériterait d'être mieux étudiée. Si elle présente de fortes similitudes avec la loi d'orientation foncière française de 1976 qui définit les procédures de mise en place des schémas directeurs, des P.O.S et des plans d'aménagement de zone, elle présente toutefois la notable différence de ne pas prévoir de mécanisme de concertation publique. De plus, l'avis de la municipalité reste simplement consultatif. Une évolution de cette loi pourrait aboutir à la création, non pas d'une nouvelle réglementation, mais d'une procédure équilibrée imposant la mise en place des conditions nécessaires à l'élaboration objective de toute nouvelle réglementation. Les procédures de S.D.A.U., de P.O.S. et de Z.A.C. en France ont répondu à cette attente, ce qui explique leur exceptionnelle longévité juridique.

Limites de l'urbanisme réglementaire. Définition du concept d'aménageur

Il me semble que l'élément réellement novateur introduit par le projet du centre ville est l'entrée en jeu d'un organisme aménageur dans le processus de production de la réglementation.

La réglementation développée pour le projet SOLIDERE, essentiellement conçue pour un urbanisme opérationnel, ne peut être littéralement comparée aux textes destinés à régir les autres secteurs de Beyrouth (urbanisme réglementaire), où les constructions peuvent s'élaborer sans autre contrôle que celui résultant du respect de la réglementation écrite. En effet, la souplesse autorisée dans le cas de SOLIDERE, notamment en termes de liberté de répartition volumétrique, est indissociablement liée à la présence d'un organisme coordinateur assurant dans la durée la cohérence de la forme urbaine, alors que rien n'incite le constructeur, dans le deuxième cas, à rechercher spontanément une intégration de son projet dans son environnement bâti.

A ce titre, le concept d'aménageur devrait être clarifié. En effet, la distinction entre promoteur et aménageur est essentielle : si la recherche d'un profit rapide dans des opérations de construction à court terme en exploitant au maximum les possibilités permises par le règlement caractérise le rôle naturel du premier, au Liban comme ailleurs, c'est l'aménagement de grands secteurs viabilisés et leur réglementation en vue de leur urbanisation à moyen et long terme qui change fondamentalement les données, puisque la cohérence globale devient indispensable à la commercialisation du produit. La sauvegarde du secteur Foch-Allenby par SOLIDERE illustre parfaitement cette logique.

Nous manquons cependant du recul nécessaire dans la durée nous permettant d'évaluer l'impact de l'action des organismes aménageurs (SOLIDERE, LINORD, ELYSSAR, etc.) sur le paysage urbain de Beyrouth.

Habib DEBS

ACTIVITÉS SCIENTIFIQUES

du 01.09.97 au 31.12.97

ACTIVITÉS UNIVERSITAIRES

A compter de ce numéro, la *Lettre d'Information* de l'Observatoire présente le programme des activités de recherche liées à l'aménagement du territoire et à l'urbanisme dans une université au Liban, ainsi qu'une liste des mémoires et des thèses en cours dans cette université. Cette première livraison est consacrée à l'Université Saint-Joseph (USJ), Beyrouth.

UNIVERSITÉ SAINT-JOSEPH
Faculté de Lettres et de Sciences humaines
Département de Géographie
Section Environnement
et Aménagement du territoire
Responsable : Jocelyne ADZIJIAN-GÉRARD
Rue Huvelin, B.P. 175-208, Beyrouth
Tél : (01) 200-625/6 Fax : (01) 200-631
(01) 323-328
e-mail : robert@dm.net.lb

L'USJ propose un enseignement en aménagement du territoire, de la première année universitaire au DEA. Le programme de recherche de l'année 1998-1999 est exposé ci-dessous.

Enseignements de DEA
- Méthodologie avancée (L. BARAKAT)
- Géographie quantitative (J. ADZIJIAN-GÉRARD)
- Géologie (P.C. GÉRARD)
- Projet de thèse
- TD : cartographie, photo-interprétation, télédétection…

Ces enseignements réguliers sont complétés par une série d'interventions ponctuelles :

Mission

Marc LAVERGNE (URBAMA, Université François Rabelais, Tours, France), du 30 novembre au 5 décembre

Séminaires
- Acteurs et enjeux de l'aménagement au Liban (E. HUYBRECHTS)
- Les espaces publics dans la ville (D. DRUMMOND)
- Lois et environnement (A. ZAKHIA)

Conférences
- Le CDR : son rôle, ses activités (B. LABAKI)
- Le CDR et l'aménagement du territoire (W. CHARAFEDDINE)
- Le centre de sismographie de Bhannès, visite (A. SURSOCK)
- Khatib&Alami et ses réalisations : l'exemple d'EDL, visite (J. EKMEKJI)
- SOLIDERE et le plan de reconstruction du centre-ville (H. DUPONT)
- SOS Environnement (N. ABDALLAH).

Mémoires de maîtrise, DEA et thèses en cours

Les mémoires de maîtrise, de DEA et les thèses de géographie et d'aménagement en cours pour l'année 1998-1999 sont les suivants[1].

Maîtrises
- ABDELNOUR Nadine, *Vie et mort d'une coopérative agricole : la coopérative agricole de Sin el-Fil,* sous la direction de Liliane BARAKAT.
- CHARTOUNI Sabine, *Etude démographique du quartier de Sin el-Fil,* dir : Liliane BARAKAT.
- CHAYNE Ralph, *Evolution des tendances climatiques au Liban,* dir : Jocelyne ADZIJIAN-GÉRARD.
- CHEHAB Alya, *L'évolution de la population de la municipalité d'Aïn el-Saade,* dir : Liliane BARAKAT.
- CHIDIAC Michel, *Etude monographique sur le village d'Araya,* dir : Liliane BARAKAT.
- EL-LAQISS Valérie, *Evolution de l'axe commercial de la ville de Batroun,* dir : Liliane BARAKAT
- SANAAN Anne-Marie, *Le noyau historique de Byblos : propositions d'aménagement,* dir : Liliane BARAKAT.

DEA
- ZAAROUR Rita, *Croissance de la tache urbaine de Beyrouth à travers l'analyse d'images satellitaires,* dir : Jannine SOMMA.

Thèse
- RIZK Hoda, *Hydrologie et pollution du Nahr Beyrouth,* dir : Jocelyne ADZIJIAN-GÉRARD.

[1] Les titres de ces mémoires, qui n'ont pas encore été soutenus, sont indiqués à titre provisoire.

Projets de recherche en cours

Nous présentons ici quatre projets de recherche sur la ville ou l'aménagement qui ont débuté ou qui se sont significativement développés au cours des mois de septembre à décembre 1997.

Plan d'action régional « Energie et environnement urbain dans les pays méditerranéens »

Le Département de Géographie de l'USJ a signé en janvier 1996 une convention avec l'Atelier parisien d'urbanisme - BDU[2] - Ville de Paris, afin de participer au Plan d'action régional « Energie et environnement urbain dans les pays méditerranéens » financé par l'Union Européenne dans la cadre du programme SYNERGY. La première phase de cette recherche consiste en l'élaboration d'un Atlas cartographique informatisé de la région métropolitaine de Beyrouth (RMB). A cette fin, plusieurs stages d'initiation au logiciel Mapinfo ont été effectués à Paris et à Beyrouth par des enseignants et des étudiants. L'équipe libanaise comprend :

- un chef d'équipe : Liliane BARAKAT
- ALME[3] : Saïd CHEHAB et Nehmé GEBARA
- une assistante : Rita ZAAROUR
- des enquêteurs : étudiants.

Deux enquêtes exhaustives couvrant la RMB ont été réalisées au courant de l'été 1996. La première enquête comportait trois volets : composition des ménages touchés par l'enquête ; consommation en énergie (électrique, gaz...) ; les Libanais et leur environnement. La deuxième enquête s'intéressait aux problèmes de circulation et dressait une typologie des divers modes de transports utilisés.

Les objectifs de la deuxième phase du programme SYNERGY sont à l'étude. Celle-ci devrait permettre d'établir des monographies de quelques secteurs qui apparaissent représentatifs de la population, notamment en matière d'utilisation des réseaux de distribution électrique, d'eau, de téléphone, de transports...

[2] Banque de données urbaines.
[3] Association libanaise de maîtrise de l'énergie.

Le patrimoine architectural et urbain au Liban

Dans le cadre de l'accord de Coopération pour l'Evaluation et le Développement de la Recherche (CEDRE), signé entre les gouvernements français et libanais en 1996, un projet a été proposé en 1997 conjointement par l'Académie libanaise des Beaux-Arts (ALBA) de l'Université de Balamand (responsable : Z. AKL), et l'unité de recherche URBAMA du CNRS français - Université François Rabelais de Tours (resp. : Michael F. DAVIE)[4]. La recherche est financée pour deux ans, renouvelables pour deux autres années. Elle entend faire évoluer les résultats de la journée ALBA-URBAMA d'avril 1997 (« Le patrimoine architectural et urbain au Liban : pour qui, pourquoi, comment faire ? ») vers des recherches actions à double finalité scientifique et pratique, tout en sensibilisant et formant de jeunes chercheurs libanais à la recherche action sur le patrimoine par des stages et des séjours de courte durée.

Le projet est mené en association étroite avec l'école d'Architecture de Toulouse et la faculté des Beaux-Arts de l'Université du Saint-Esprit à Kaslik, qui travaillent ensemble sur une recherche comparable, intitulée « Amchit : patrimoine, identité et développement urbain ».

La recherche examinera cinq points :

1 - Identification du processus de construction historique et sociale du concept de patrimoine architectural et urbain au Liban. Il s'agit de saisir, à travers divers documents (textes législatifs, presse, photographies d'époque, récits d'acteurs), comment la notion a émergé dans des contextes précis : Empire ottoman, Mandat français, premières années de l'Indépendance, guerre et reconstruction.

2 - Définition de critères d'analyse pour identifier les composantes du patrimoine architectural et urbain. Identification et cartographie des phases d'expansion des villes libanaises, en plaçant dans leur

[4] URBAMA, Université de Tours
BP 7521 - 23 rue de la Loire - 37075 Tours cedex 2
Tél : (33) 02-47-36-84-69
Fax : (33) 02-47-36-84-71
e-mail : URBAMA @ droit.univ-tours.fr

contexte les bâtiments et styles emblématiques : maison à hall central, maison du Mandat, premiers essais de style moderne…

3 - Cartographie à grande échelle, afin de mieux appréhender les pratiques du patrimoine et les enjeux politiques actuels. Qui est sensible, et pourquoi, à la préservation ou à la réhabilitation de bâtiments anciens ? Au-delà des bâtiments, le concept de patrimoine peut-il s'appliquer aux sociétés ? Le patrimoine est-il intégré dans les stratégies des promoteurs fonciers, et par quel biais ? Quel est son rôle dans les plans de reconstruction du centre-ville de Beyrouth, ou dans les plans d'aménagement d'autres villes (Saïda, Tripoli, Deir el-Qamar, Amchit…) ?

4 - Evaluation de la réglementation actuelle en matière de protection du patrimoine architectural et urbain, afin de mesurer l'écart entre la demande sociale et la réalité des enjeux fonciers. Une analyse fine de ces textes permettra de démonter les mécanismes qui, sur le plan institutionnel, freinent des actions collectives ou individuelles. La relation entre demande patrimoniale et identité urbaine sera au cœur de cette analyse.

5 - Propositions d'action ciblées afin de sensibiliser les décideurs aux enjeux urbains du patrimoine, dans une approche comparative avec l'expérience française.

La recherche est menée par 18 enseignants-chercheurs au Liban (11 à l'Institut d'urbanisme de l'ALBA, 7 à la faculté des Beaux-Arts de l'USEK) et 22 en France (14 à URBAMA, 8 à l'EAT). Les deux premières années seront consacrées à des réunions entre équipes et à la collecte de données. Une réunion de mi-parcours aura lieu à Tours. La troisième année sera celle de la production des documents de synthèse, la quatrième étant retenue pour un colloque de fin de projet qui se tiendra à Beyrouth, ainsi que pour la publication des résultats.

L'interface agriculture-urbanisation sur le littoral libanais

Le CERMOC participe à un programme de recherche collectif et pluridisciplinaire, intitulé « L'interface agriculture-urbanisation sur le littoral libanais », pour lequel il a accueilli un atelier préparatoire le 2 avril 1998. Le programme comprendra une douzaine d'études individuelles ou collectives, qui seront présentées lors d'un colloque prévu pour mi-2000. Un texte de présentation est affiché sur le site Internet du CERMOC[5]. Pour toute information, contacter Joe NASR à l'adresse :
joenasr@compuserve.com.

Urbanisme importé ou urbanisme exporté ?

Le CERMOC, avec URBAMA et l'AUB, apporte son appui à l'organisation d'un séminaire international intitulé « Urbanisme importé ou urbanisme exporté ? », qui aura lieu à Beyrouth du 20 au 22 décembre 1998. 23 interventions seront présentées, explorant la nature complexe de l'urbanisme moderne depuis le XIXe siècle jusqu'à nos jours, en s'intéressant aux modes de diffusion et de mise en œuvre de ses modèles hors de leur aire d'origine, en particulier dans les pays du bassin méditerranéen. La préparation d'un livre regroupant ces interventions est prévue pour 1999. Le texte de présentation du programme est affiché sur le site Internet du CERMOC. Pour toute information, contacter Joe NASR à :
joenasr@compuserve.com.

ACTIVITÉS SCIENTIFIQUES DE L'ORBR

L'ORBR organise deux types de rencontres scientifiques : des séminaires méthodologiques (d'accès réservé aux chercheurs) et des conférences sur l'aménagement au Liban et sur la ville (d'accès ouvert à tous). Entre septembre et décembre 1997, les manifestations ont été les suivantes.

Séminaires méthodologiques

- **Pertinence de la planification dans les métropoles du sud,** Stéphane YERASIMOS, directeur de l'Institut français d'études anatoliennes, le 07.11.97.

[5] Adresse : www.lb.refer.org/cermoc

- Economies foncières et transformations urbaines dans les pays émergents, Vincent RENARD, économiste, chercheur au CNRS, le 12.12.97.

Conférences sur l'aménagement[6]

Les conférences organisées par l'ORBR sont rapportées dans la rubrique « Documents ».

Par ailleurs, l'ORBR invite des chercheurs confirmés à Beyrouth pour explorer des thèmes spécifiques de l'aménagement et de l'urbanisme au Liban. Du 9 au 14 décembre 1997, Vincent RENARD a effectué une mission d'étude sur l'économie foncière et immobilière dans ce pays. En guise de synthèse des différents entretiens qu'il a menés auprès de chercheurs et de professionnels de l'urbain, il a rédigé la communication suivante.

Pistes de recherches sur l'économie foncière et immobilière au Liban

Le manque d'outils d'analyse sur le foncier et l'immobilier au Liban incite la recherche à y établir un Observatoire du foncier et de l'immobilier. Différentes pistes de recherche pourraient être approfondies sur la base de cet outil.

Structure de la propriété et comportement d'acteurs

La structure de la propriété foncière ne semble pas avoir fait l'objet d'une analyse d'ensemble (type de parcellaire, nature des droits, identité des propriétaires...) à Beyrouth. Or cette connaissance, qui devrait s'appuyer sur une perspective historique et anthropologique, manque pour comprendre en détail les stratégies des propriétaires dans la gestion du foncier par-delà le seul objectif de rentabilité économique.

La nature des droits de propriété est en effet très diverse[7], compliquée par l'existence de nombreux ayants droit parfois difficiles à identifier (tels les 120 000 ayants droit du périmètre de l'opération SOLIDERE). L'appartenance communautaire apparaît certainement comme un facteur discriminant, mais ce n'est pas le seul. Il semble qu'il y ait là un vaste champ encore mal connu.

Droit de l'urbanisme, réglementation, pratique du développement urbain

En-dehors de l'opération SOLIDERE, les règles d'urbanisme se caractérisent généralement par leur grande flexibilité. Certes, il existe des plans, un certain nombre de règles à caractère général sur la hauteur, la densité, l'emploi ou le type d'utilisation. Mais l'application en est à l'évidence très souple, l'illégalité a une part importante et la régularisation de l'urbanisation illégale est courante[8].

On peut souligner ici que le niveau très élevé atteint par les prix des terrains urbains ou péri-urbains - on parle souvent de 500 à 1 000 $/m²$, et pour les très bonnes localisations jusqu'à 5 000 ou 6 000 $/m²$ - rend particulièrement difficile l'application d'un zonage contraignant qui aurait des répercussions déterminantes sur les prix fonciers. Un certain consensus existe en effet au Liban, au moins parmi les propriétaires fonciers, pour refuser le principe même de zonage. Il y a là un effet cliquet[9] qui mériterait d'être analysé de façon précise, ainsi qu'une difficulté majeure pour faire évoluer le système. Un large champ de recherche s'ouvre donc, concernant la pratique de la réglementation et de l'urbanisme, ses conséquences sur les valeurs foncières, l'inapplication de ces règles et les stratégies de contournement du droit de l'urbanisme.

Prix fonciers et prix immobiliers

Le Liban se caractérise, comme de nombreux autres pays, par une connaissance statistique très incomplète des marchés fonciers et immobiliers nationaux, pourtant concomitante à une connaissance très fine de certaines micro-localisations. Les données sur les prix des différents sous-marchés fonciers et immobiliers pourraient être confrontées pour en étudier l'articulation. Celle-ci pourrait peut-être faire l'objet d'un projet de recherche dans le cadre de l'ORBR, avec quelques thèmes

[6] Les conférences organisées par l'ORBR sont rapportées dans la rubrique « Documents ».
[7] cf. AVELINE Natacha, *Note sur le foncier et l'immobilier à Beyrouth,* Documents du CERMOC (à

[8] Décret n° 2347 du 08/10/1971, arrêté n° 28 du 02/03/72, décret n° 2347 du 08/10/79, décret législatif n° 13 du 25/02/83, décret législatif n° 42 du 23/03/85, décret n° 479 du 15/12/89, décret n° 629 du 13/06/90, loi n° 324 du 24/03/94... Pour un corpus non exhaustif, voir EL-ACHKAR E., *Réglementation et formes urbaines : le cas de Beyrouth,* Cahier du Cermoc n° 20, CERMOC, 1998.
[9] La baisse des prix des terrains est bloquée, les propriétaires préférant ne pas développer l'offre foncière en-dessous d'une certaine valeur.

prioritaires : analyse du processus de survalorisation des terrains ; impact de la régularisation sur les prix ; prix des terrains, charges foncières, niveau de la demande ; compte à rebours des promoteurs... Outre les bénéfices qu'en tirerait la recherche *stricto sensu,* un tel travail pourrait aussi fournir les informations nécessaires pour définir et mettre en œuvre des mesures de politique foncière, notamment en matières réglementaire et fiscale.

L'opération SOLIDERE

Tout-à-fait hors normes de par sa localisation, son importance, les caractéristiques économiques et juridiques du montage et l'implication du pouvoir politique, cette opération a déjà fait l'objet de nombreux travaux de recherche et d'analyse par des bureaux d'études. Le nombre des actionnaires, la localisation et l'importance des sommes engagées lui confèrent une forte visibilité. Pourtant, la rentabilité économique à moyen et long terme n'est pas évidente. Le cours des actions (A mais aussi B) reflète une certaine incertitude, et les hypothèses économiques sur lesquelles le projet est fondé sont grevées de nombreux aléas.

Un observatoire économique approfondi des perspectives à moyen terme (coût de l'aménagement, prix de vente des charges foncières, loyers suivant les types d'usage, marché secondaire), en fonction de l'évolution d'un certain nombre de variables (hausse des prix, taux d'intérêt, évolution des marchés immobiliers) paraîtrait intéressant à mettre en place. Ainsi, si l'équilibre financier se réalise difficilement, ne sera-t-on pas tenté de faire évoluer le programme vers des utilisations plus rentables ? Le logement pourra-t-il y garder sa place, qui est déjà limitée ? La comparaison avec telle ou telle grande opération présentant certaines caractéristiques communes - par exemple l'opération des Docks de Londres - permettrait sans doute de fournir des éléments de réponse.

AUTRES SÉMINAIRES ET CONFÉRENCES

- **Colloque sur l'histoire de Saïda,** organisé par l'Association du patrimoine et de l'environnement de Saïda, Khan el-Franj, du 10 au 11.10.97.

- **Recherche et développement industriel au Liban,** conférence organisée par le CNRS Liban et l'ADIL, en collaboration avec l'UL et la Fondation Frederich R. Ebert, à l'UL (Fanar), du 16 au 19.10.97.

- **Fener et Balat, restauration de deux quartiers populaires de la vieille ville d'Istanbul,** conférence de S. YERASIMOS, Institut d'urbanisme de l'ALBA, le 06.11.97.

- **Colloque international sur la reconstruction des villes détruites,** organisé par l'Union internationale des architectes, à l'Ordre des ingénieurs et architectes de Beyrouth, du 10 au 14.11.1997.

  séance 1 : Modernité et héritage
  séance 2 : Continuité et mutations
  séance 3 : Infrastructures et environnement urbain
  séance 4 : Planification générale et projets urbains spécifiques
  séance 5 : Technologie importée et expérience locale
  séance 6 : Pratiques de la reconstruction : mécanismes et modalités.

- **Le vieux Tripoli : projet de préservation et de réhabilitation,** conférence de R. MAJZOUB BARAKE, Goethe-Institut (Tripoli), le 12.11.97.

- **La protection et la gestion du patrimoine national,** séminaire international organisé par la Fondation nationale pour le patrimoine, hôtel al-Bustan (Beït-Méri), du 11.12.97.

RENCONTRES PROFESSIONNELLES

- **Liban : construction et industrie 97,** exposition de matériel de construction et d'ameublement, Foire internationale Rachid Karamé, Tripoli, du 15.10.97.

- **Approche européenne de la qualité dans la construction,** séminaire organisé conjointement par le CDR et le Min. français de l'Equipement, hôtel Bristol, le 13.11.97.

- **L'environnement et la ville,** colloque organisé par les anciens élèves libanais de l'Ecole nationale des Ponts et Chaussées, à l'Ordre des ingénieurs et architectes de Beyrouth, le 11.12.97.

Publications du Cermoc

Une nouvelle publication, « Les Documents du Cermoc », remplace désormais les « Suppléments » à la *Lettre d'information* de l'Orbr. Ces « Documents » couvrent toutes les disciplines des sciences sociales, de la géographie, l'aménagement, l'économie ou l'histoire à la sociologie, l'anthropologie et la politologie.

Ils sont de plusieurs natures :

- Comptes-rendus de rencontres (tables-rondes, ateliers)
- Notes statistiques
- Index documentaires (bibliographiques ou cartographiques)
- Notes documentaires.

Ils ont pour fonction de produire des outils documentaires en appui à la recherche.

Document du Cermoc n°1 :
Multilatéralisme et régionalisme : le cas du Liban,
table-ronde organisée par D. Compain, économiste

Les négociations sur l'ouverture des barrières douanières et le développement des échanges internationaux placent le Liban à un carrefour. Doit-il s'ouvrir à la fois vers le monde arabe et vers l'Union Européenne ? Convient-il de mener une politique d'ouverture économique différentielle selon les zones géographiques ? D'éminents économistes libanais et français traitent de ces questions à l'occasion d'une table-ronde organisée à Beyrouth par Delphine Compain au printemps 1998.

NOUVELLES ACQUISITIONS DOCUMENTAIRES

de septembre à décembre 1997

AUBERT Catherine, *Bey 002 : rapport préliminaire,* Institut Français d'Archéologie du Proche-Orient (IFAPO), Beyrouth, BAAL, Beyrouth, 1996. **CBMEL-99.**

LEMAIRE Raymond, *Environnement et patrimoine,* conférences « Patrimoine et lendemain » organisées par l'Ordre des Ingénieurs et Architectes, Beyrouth, 1997, Coll. Publications de l'Ordre des Ingénieurs et des Architectes n° 3. **CBMEL-125.**

NAGGEAR Joseph, *Plan de reconstruction de l'économie libanaise et de réforme de l'Etat,* Ordre des Ingénieurs et Architectes, Beyrouth, 1997, Publications de l'Ordre des Ingénieurs et des Architectes n° 9. **CBMEL-127.**

NASR Joseph Louis, *Reconstructing or constructing cities ? : stability and change in urban from in Post-World War II : France and Germany,* Dissertation in city and regional planning, Doctorate of Philosophy, University of Pennsylvania, Michigan, UMI Dissertation Services, 1997. **OBS-182a,b.**

THEROUX Peter, « Beirut rising », in *National Geographic,* 1997. **CBMEL-121.**

VOLDMAN Danièle, *La Reconstruction des villes françaises de 1940 à 1954 : histoire d'une politique,* L'Harmattan, Paris-Montréal, 1997. **CL8-2177.**

WIRTH Eugen, *Esquisse d'une conception de la ville islamique : vie privée dans l'Orient islamique par opposition à la vie publique dans l'Antiquité et l'Occident,* 23.09.1996, lecture, Orient Institut, Beyrouth, 1996. **CLMEL-583.**

BAAJ Mohamed Hadi et MNEIMNEH Farah, *The Role of information technologies in promoting effective planning and management of the transportation system in the Beirut metropolitan region,* American University of Beirut (AUB), Faculty of Engineering and Architecture, Lebanese National Council for Scientific Research, Beirut, 1997, Coll. Lebanese Technical Report n° 1. **CBMEL-124.**

BORDREUIL Samuel, DEPAULE Jean-Charles et HAYOT Alain, *Regards de sociologues,* conférences organisées le 27.05.1994 par l'association Villes et territoires méditerranéens, Marseille, [1994], Coll. Villes et territoires méditerranéens - regards. **CBMEL-119.**

FERRRIER Jean-Paul, COURTOT Roland et DAGORNE Andrée, *Regards de géographes,* conférences organisées le 15.03.95 par Villes et territoires méditerranéens, Marseille, [1995], Coll. Villes et territoires méditerranéens - regards. **CBMEL-120.**

HAUMONT Nicole et SEGAUD Marion (ss. la direction de), *Familles, mode de vie et habitat,* Actes du colloque international d'Arc et Senans, 17-19.09.1987, L'Harmattan, Paris, 1989. **CL8-2168.**

NACIRI Mohamed et RAYMOND André (ss. la dir.), *Sciences sociales et phénomènes urbains dans le Monde Arabe,* Actes du Colloque organisé par l'Association de liaison entre les centres de recherche et de documentation sur le monde arabe (ALMA) à Casablanca du 30.11. 1994 au 02.12.1994, Fondation du roi Abdul-Aziz Al Saoud pour les Etudes Islamiques et les Sciences Humaines, Casablanca, 1997. **CL4-306.**

LARCHER Gérard, GOUTEYRON Adrien et CORM Georges, *Reconstruction du Liban : espoirs et réalités,* Actes du colloque organisé le 12.09.94 par l'Association des Collectivités Locales d'Ile-de-France pour le Liban, Paris, [1994]. **OBS-181.**

ROUJON Yves et VILLAN Luc (ss. la direction de), *Le Midan : actualité d'un faubourg ancien de Damas,* IFEAD, Damas, 1997. **CL4-295.**

Citoyenneté urbaine et intermédiation sociale, Actes du séminaire organisé les 17-19.04.1996 par Villes et territoires méditerranéens, Marseille, [1996], Coll. Villes et territoires méditerranéens. **OBS-185.**

Les entretiens de Taksim : une présence française, Conférence des Nations unies sur les établissements humains : Habitat II les 3-14.06.1996 à Istanbul, Innovapresse, Paris, 1996. **CLMEL-573.**

Réglement et aménagement du centre-ville de Beyrouth et de ses secteurs, Dar al-Handassah - Shair and Partners, Municipalité de Beyrouth, Beyrouth, 1993. **OBS-179.**

Ville, environnement et développement durable, Actes du séminaire organisé les 10-11.05.1996 par Villes et territoires méditerranéens, Marseille, [1996], Coll. Villes et territoires méditerranéens. **OBS-187.**

Ville et citoyenneté, Actes du séminaire organisé les 04-05.11.1994 par Villes et territoires méditerranéens, Marseille, [1994], Coll. Villes et territoires méditerranéens. **OBS-183.**

Ville et développement, Actes du séminaire organisé les 03-04.11.1995 par Villes et territoires méditerranéens, Marseille, [1995], Coll. Villes et territoires méditerranéens. **OBS-188.**

Ville et patrimoine, Actes du séminaire organisé les 27-28.09.1996 par Villes et territoires méditerranéens, Marseille, [1996], Coll. Villes et territoires méditerranéens. **OBS-189.**

Ville et territoire, Actes du séminaire organisé les 16-17.12.1996 par Villes et territoires méditerranéens, Marseille, [1997], Coll. Villes et territoires méditerranéens. **OBS-186.**

Ville et tourisme en Méditerranée : vers un développement durable, Actes du séminaire organisé le 08.10.1996 par Villes et territoires méditerranéens, Marseille, [1996], Coll. Villes et territoires méditerranéens. **OBS-184.**

« La Ville : espace et lieux, stocks et flux, temporalités urbaines, gouvernement urbain, formes et paysages, ville et santé », *le Courrier du CNRS* n°81, CNRS, Paris, 1994. **CL4-124a.**

« Villes, cities, ciudades : cohésion sociale, dynamique des territoires, bien-être urbain, les valeurs de la ville », *le Courrier du CNRS* n°82, CNRS, Paris, 1996. **CL4-124b.**

CHRONOLOGIE DE LA RECONSTRUCTION

du 1er septembre au 31 décembre 1997

La Chronologie de la reconstruction est établie à l'aide du dépouillement de quatre quotidiens *(al-Hayat, al-Nahar, al-Safir, l'Orient-le Jour)* depuis janvier 1993. Les coupures de presse traitent des questions urbaines, d'aménagement et de reconstruction au Liban. Ces coupures sont synthétisées puis présentées dans chaque numéro de la *Lettre d'information ;* elles sont aussi disponibles sur le site internet du CERMOC. La Chronologie rapporte des événements factuels, mais aussi des commentaires, éditoriaux et déclarations de journalistes, d'intellectuels ou d'hommes publics repérés dans ces journaux.

Chaque coupure est présentée par un ou plusieurs thèmes principaux, éventuellement par un lieu, et par un résumé de l'information. Les coupures relatives à un même événement sont regroupées sous une seule entrée. Lorsque le lieu n'est pas précisé, l'information concerne Beyrouth en tant que ville ou agglomération.

Un index des thèmes et des lieux est dressé à la fin de la Chronologie. Chaque coupure est identifiée par une référence (abréviation du titre et date du journal), qui permet de se reporter directement à la source. Les coupures de journaux sont conservées à l'Observatoire et disponibles pour la consultation.

Abréviations

ABL : Association des banques libanaises
ADIL : Association des industriels libanais
AIB : Aéroport international de Beyrouth
ALBA : Académie Libanaise des Beaux-Arts
AUB : American University of Beirut
APSAD : Association pour la protection des sites et des anciennes demeures
AUPELF : Association des universités partiellement ou entièrement de langue française
BDL : Banque du Liban
BEI : Banque européenne d'investissement
BIRD : Banque internationale pour la reconstruction et le développement
BM : Banque Mondiale
BOT : Build, operate and transfer
CA : Conseil d'administration
CCF : Centre culturel français
CCIB : Chambre de commerce et d'industrie de Beyrouth
CDM : Conseil des ministres
CDR : Conseil du développement et de la reconstruction
CEGP : Conseil exécutif des grands projets
CEGPVB : Conseil exécutif des grands projets de la ville de Beyrouth
CGEPB : Conseil de gestion et d'exploitation du port de Beyrouth
CGTL : Confédération générale des travailleurs du Liban
CNUCED : Conférence des Nations unies pour le commerce et le développement
DGA : Direction générale des antiquités
DGU : Direction générale de l'urbanisme
EDL : Electricité du Liban
ESCWA : United Nations Economic and Social Commission for West Asia
FADES : Fonds arabe pour le développement économique et social
FSI : Forces de sécurité intérieure
HA : al-Hayat
IDAL : Investment for development association in Lebanon
INGI : Institut national de garantie des investissements au Liban
M$: million de dollars
Min. : ministère
min. : ministre
NA : al-Nahar
OACI : Organisation de l'aviation civile internationale
OMC : Organisation mondiale du commerce
ONU : Organisation des Nations unies
OR : l'Orient-le Jour
Pdt : président
PME : Petite et moyenne entreprise
PNUD : Programme des Nations unies pour le développement
P&T : Postes et Télécommunications
RDCL : Rassemblement des directeurs et chefs d'entreprise libanais
SA : al-Safir
SG : Secrétaire général
SOLIDERE : Société libanaise de développement et de reconstruction du centre-ville de Beyrouth
UE : Union européenne
UL : Université libanaise
UNIDO : Organisation des Nations unies pour le développement industriel
USAID : Agence des Etats-Unis pour le développement international
USEK : Université Saint-Esprit de Kaslik
USJ : Université Saint-Joseph

Synthèse de l'actualité de la reconstruction

Ces quatre derniers mois de reconstruction ont été marqués par l'inauguration ou la réouverture de nombreux équipements et infrastructures (musée, voirie, parcs...). Les déclarations se sont aussi multipliées sur les questions des déchets et de l'environnement (près de 15 % des coupures recensées), sans toutefois engendrer de décisions déterminantes. Mais la période a surtout été riche en travail législatif, avec la rédaction d'un nouveau projet de loi sur les loyers et les prémices d'une législation sur le patrimoine bâti urbain ; l'élaboration d'un projet de loi sur le scrutin municipal, sa discussion puis son vote au Parlement ont précédé l'annonce de la tenue des élections au mois de mai 1998, événement phare de ces quatre mois de chronologie.

Au mois de septembre, la Caisse des déplacés a remis son rapport au *CDM* (03.09.97). Le montant global des indemnités déboursées jusqu'en septembre 1997 est estimé à 500 M$, le taux de retour dans les *cazas* du Chouf, d'Aley et de Baabda à 31 %. Il est largement fait appel à l'étranger pour le financement de la reconstruction : accords de prêts de 164 M$ entre la BEI et le Liban (10.09.97), levée de la restriction sur l'achat des actions SOLIDERE pour les étrangers non arabes (26.09.97). La gare routière Charles Helou est inaugurée (23.09.97).
En termes législatifs, la DGU est chargée de mettre en place un cadre juridique et économique relatif au patrimoine architectural (17.09.97), alors que le programme de réhabilitation de la vieille ville de Saïda est lancé (18.09.97). Le ministre de la Justice présente un projet de loi sur les loyers antérieurs au 23.07.92 (19.09.97). Le projet de loi sur le scrutin municipal est en cours d'élaboration (13.09.97, 19.09.97, 22.09.97).

En octobre, les inaugurations se poursuivent avec l'ouverture de deux liaisons importantes à Beyrouth : raccord Achrafieh -Corniche du fleuve (14.10.97), tunnel Tour Murr - pont Fouad Chehab (27.10.97). Le budget prévisonnel de l'année 1998, d'un montant de 7 100 milliards de LL, est approuvé en CDM (03.10.97). L'incinérateur de déchets de la Quarantaine est fermé (24.10.97). La DGU publie une liste restrictive de bâtiments appartenant au patrimoine national (31.10.97). L'élaboration du projet de loi relatif au scrutin municipal se poursuit (27.10.97).

Le mois de novembre est marqué par deux nouvelles inaugurations : l'ESCWA prend possession de ses locaux au centre-ville, place Riad al-Solh, dans le premier immeuble achevé par SOLIDERE (10.11.97) ; le Musée national de Beyrouth est réouvert (25.11.97). Quant aux grands projets de la reconstruction, leur mise en œuvre se poursuit avec le dépôt de quinze candidatures d'entreprises pour les travaux d'exécution du projet LINORD (13.11.97).

En décembre, la reconstruction continue de se traduire par quelques grandes réalisations : ouverture du jardin public de Tripoli (02.12.97) ; fin des travaux de réhabilitation de la rue des Banques et de la place Riad al-Solh au centre-ville de Beyrouth (09.12.97) ; inauguration de la nouvelle aérogare de l'AIB (16.12.98) ; ouverture de deux tunnels reliant le centre-ville au ring Fouad Chehab (18.12.97).
En matière législative, le CDM approuve le nouveau projet de loi sur les loyers élaboré par le ministre de la Justice (23.12.97). Le projet de loi sur le scrutin municipal est remis au Parlement, qui décide l'organisation du scrutin municipal sur tout le territoire libanais, à l'exception de la bande frontalière sud où les *caïmacams* continueront à expédier les affaires courantes (18.12.97). En conséquence, le président Elias HRAOUI annonce le début des élections municipales au 24.05.98 (25.12.97).